

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIMI_s (MAB-SOCIMI_s)



Septiembre de 2015

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular MAB 1/2011 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, Segmento de Empresas en Expansión.

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

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

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 (el “**MAB**”), Segmento de SOCIMI_s (el “**MAB-SOCIMI_s**”), actuando en tal condición respecto a Uro Property Holdings, SOCIMI, S.A.,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación, de conformidad con la Circular del MAB 1/2011, de 23 de mayo, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital.

Segundo. Que ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que el Documento de Ampliación cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.	
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas físicas (que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	4
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.	
2.1. Finalidad de la ampliación de capital.	6
2.2. Factores de riesgo.....	6
2.3. Información financiera a 31 de diciembre de 2014.....	8
2.4. Información respecto al grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.....	10
2.5. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	10
2.6. Información pública disponible.....	10
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.	
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias incluyendo de un aumento de capital por compensación de créditos, breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.....	12

3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	12
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	13
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	13
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-EE.....	14
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERES.	
4.1.	Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.....	16
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado.....	17
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación 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 la entidad emisora.....	18
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-EE.....	18
ANEXO I.	Estados financieros intermedios, informe de gestión e informe del auditor de la revisión limitada a 30 de junio de 2015.....	19

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1 Documento Informativo de Incorporación

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, “URO” o la “Sociedad” o el “Emisor”) preparó, con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMIs, producida el 12 de marzo de 2015, el correspondiente documento informativo (el “**Documento Informativo de Incorporación**”), de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, del 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 (“**Circular del MAB 2/2013**”).

Dicho Documento Informativo de Incorporación está disponible al público en la página web de la Sociedad (<http://www.uropropertyholdings.com>), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

1.2 Persona o personas físicas (que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación.

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 8 de septiembre de 2015, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación para el MAB, cuyo formato se ajusta al modelo previsto en el Anexo II de la Circular MAB 1/2011 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el MAB.

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

1.3 Identificación completa de la entidad emisora.

Uro Property Holdings, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario, con N.I.F. A-85206605, con domicilio social situado en la Calle Serrano, nº 21, 2º Planta, 28001, Madrid (España).

La Sociedad fue 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.

La Sociedad cambió la denominación social de “Samos Servicios y Gestiones, S.L.” a “Uro Property Holdings, S.L.” por medio de los acuerdos adoptados en la Junta General Universal y Extraordinaria de Socios de fecha 27 de octubre de 2014, los cuales 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 32ª.

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 36ª.

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 de Ampliación, en consonancia con lo 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 (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.”*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital.

URO ha llevado a cabo una ampliación de capital por compensación de créditos, consistente en la emisión de un total de 1.544.079 acciones de un valor nominal de 2 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 54,88 euros por acción, sin derecho de suscripción preferente al no resultar el mismo de aplicación, y que ha sido suscrito íntegramente mediante la compensación parcial de los créditos documentados por medio de pagarés a la vista no a la orden (los “Créditos”), líquidos, vencidos y exigibles, por un importe conjunto de 87.827.303,26 euros, cuyos titulares son Ziloti Holding, S.A. (por un importe de 74.623.941,71 euros) y Banco Santander, S.A. (por un importe de 13.203.361,55 euros) (la “Ampliación de Capital”). La cuantía total del aumento de capital se corresponde con el valor de los Créditos que se han compensado parcialmente en el importe del aumento de capital, habiéndose abonado a fecha del presente Documento de Ampliación el remanente de los mencionados créditos (55,07 € a favor de Ziloti Holding, S.A. y 34,67 € a favor de Banco Santander, S.A.).

La finalidad de la Ampliación de Capital mediante compensación de créditos ha sido la capitalización de los créditos documentados en pagarés a la vista no a la orden recibidos por los principales accionistas de URO mencionados anteriormente como forma de pago del reparto de dividendos acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas del pasado 30 de junio de 2015.

2.2. Factores de riesgo.

Los potenciales inversores de URO deberán tener en consideración los riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector inmobiliario, la financiación y los valores ofertados. La enumeración de factores de riesgo que se presenta a continuación pretende reflejar aquellos que se consideran más relevantes (gran parte de ellos ya mencionados e incluidos en el Documento Informativo de Incorporación, al que se hace expresa remisión para mayor información), si bien pudieran existir factores de riesgo desconocidos en la actualidad.

Riesgos operativos

- Nivel de endeudamiento

Tras la firma de la refinanciación con Silverback Finance Limited (ver hecho relevante publicado el 5 de junio de 2015), la Sociedad tiene una deuda financiera de, aproximadamente, 1.345 millones de euros, dividido en dos tramos de 868 y 477 millones de euros, los cuales devengan un interés del 3,1261% y del 3,7529%, respectivamente, una duración de 24 años y se amortiza a lo largo de su vigencia de acuerdo con un calendario de pagos. El incumplimiento en el pago de la deuda podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de URO.

- Limitada capacidad para adquisición de nuevos activos inmobiliarios

A raíz de la firma de la refinanciación con Silverback Finance Limited (ver hecho relevante publicado el 5 de junio de 2015), la Sociedad (i) tiene asociados a los vencimientos de dicha deuda financiera los cashflows que recibe del Banco Santander, S.A. en calidad de arrendatario, como consecuencia del contrato de arrendamiento sobre las sucursales propiedad de la Sociedad, y (ii) tiene limitada la obtención de nueva financiación.

- Fondo de maniobra

La Sociedad, a fecha del presente Documento de Ampliación, tiene un fondo de maniobra negativo. Considerando los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2015, los cuales han sido sometidos a un procedimiento de revisión limitada por parte de los auditores de cuentas de la Sociedad, el fondo de maniobra negativo ascendería a, aproximadamente, 63 millones de

euros. Dicho fondo de maniobra negativo tiene su origen en los 154,3 millones de euros de dividendo correspondientes al resultado del ejercicio 2014 que la sociedad tenía que distribuir a sus accionistas, de los cuales 66,5 millones de euros ya fueron pagados el pasado 30 de julio y los restantes 87,8 millones de euros corresponden a los pagarés a la vista no a la orden que son objeto de compensación como contravalor en la ampliación de capital de la que se está informando en el presente documento.

Riesgo de los valores ofertados

- Free-float limitado

El capital de la Sociedad está principalmente distribuido entre dos sociedades, Ziloti Holding, S.A. y Banco Santander, S.A., ostentando cada una de ellas una participación directa de aproximadamente, el 85% y 15%, respectivamente. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013, los mencionados accionistas decidieron poner acciones de la Sociedad a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 del Documento Informativo de Incorporación), con un valor estimado de mercado en el momento de la salida al MAB de dos millones ciento cincuenta mil euros (2.150.000 €), representativas de un 0,83% del valor de URO (el resto de acciones están sujetas a un compromiso de *lock-up* hasta el 11 de marzo de 2016). Consecuentemente, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

Otros riesgos

- 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 & lease back*” 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**”).

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).

La Sociedad no ha recibido notificación adicional alguna hasta la fecha en relación con el Procedimiento Penal.

- Procedimiento sancionador contra la Sociedad

Acuerdo sancionador derivado de la Liquidación provisional emitida respecto a la autoliquidación del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) correspondiente al ejercicio 2013.

El día 26 de marzo de 2015 la Sociedad tuvo conocimiento del “Acuerdo de Iniciación y comunicación del trámite de audiencia de expediente sancionador”, respecto a la autoliquidación del IS correspondiente al ejercicio 2013 (notificación efectiva realizada el día 19 de marzo).

En dicha notificación se incluía una propuesta de sanción, en aplicación de la sanción prevista en el artículo 195 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (“LGT”). Dicho precepto indica que constituye infracción tributaria “*determinar o acreditar improcedentemente partidas positivas o negativas o créditos tributarios a compensar o deducir en la base o en la cuota de declaraciones futuras, propias o de terceros.*” Se indica que en esta conducta “*concorre al menos simple negligencia*” y que “*no se aprecia ninguna de las causas de exclusión de la responsabilidad*”.

La propuesta de sanción inicial ascendía a 7.219.458,74 euros, pero en este caso aplicaba la sanción reducida por conformidad (reducción igual al 30%, esto es, 5.053.621,13 euros) prevista para los supuestos en los que no se interpone recurso o reclamación contra el procedimiento de regularización del que deriva la sanción. Dado que en este caso no se interpuso recurso contra la Liquidación Provisional, y la misma devino firme, el requisito para la reducción fue cumplido. En definitiva, la propuesta de sanción ascendió a **5.053.621,13 euros**.

El día 31 de marzo de 2015, la Sociedad presentó alegaciones frente a la propuesta de sanción (es decir, la cuantía, no el procedimiento de regularización del que derivó la sanción) de **5.053.621,13 euros**, antes referida. El día 22 de junio de 2015 la AEAT notificó el Acuerdo Sancionador (desestimando las alegaciones presentadas). A su vez, dicho Acuerdo ha sido recurrido por la Sociedad el día 20 de julio 2015 mediante la interposición de una reclamación económico-administrativa (“REA”) en única instancia ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (“TEAC”). Finalmente, la resolución del TEAC será recurrible ante la jurisdicción contencioso-administrativa (Audiencia Nacional y Tribunal Supremo, en su caso).

Al tratarse de una sanción, la interposición de la REA implica la suspensión automática de la deuda sin necesidad de aportar garantía en la vía administrativa y económico-administrativa (sin embargo, en la vía judicial sería necesario solicitar medida cautelar).

2.3. Información financiera reciente.

Con fecha 30 de julio de 2015, la Sociedad publicó mediante hecho relevante los estados financieros a 30 de junio de 2015, los cuales fueron sometidos a trabajos de revisión limitada por parte del auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. No obstante, dichos estados financieros especificaban incorrectamente en la nota 12.2 los vencimientos de deuda que ostentaba la Sociedad con terceros, por lo que con fecha 7 de agosto de 2015 se publicaron nuevamente corregidos (ver anexo III del presente Documento de Ampliación).

A continuación se detalla la cuenta de resultados individual de la Sociedad a 30 de junio de 2015 y la correspondiente al mismo periodo del ejercicio anterior:

€ miles	jun-15	jun-14 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	56.802.984	58.674.251
Prestaciones de servicios	56.802.984	58.674.251
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de personal	-257.717	-110.834
Sueldos, salarios y asimilados	-244.646	-97.500
Cargas sociales	-13.071	-13.334
Otros gastos de explotación	-8.066.586	-4.674.688
Servicios exteriores	-8.066.527	-4.668.070
Tributos	-59	-6.587
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-31
Amortización del inmovilizado	-9.076.749	-8.620.523
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-5.265.189	45.903.894
Deterioros y pérdidas	-5.265.189	45.903.894
Resultados por enajenaciones y otras	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	34.136.743	91.172.100
Ingresos financieros	32.697.559	-
De terceros	32.697.559	-
De empresas del grupo	-	-
Gastos financieros	-38.133.047	-46.521.971
Por deuda con empresas del grupo y asociadas	-9.000.000	-
Por deudas con terceros	-29.133.047	-46.521.971
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-6.260.475	-12.350.559
Cartera de negociación y otros	-6.260.475	-12.350.559
RESULTADO FINANCIERO	-11.695.963	-58.872.530
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	22.440.780	32.299.570
Impuestos sobre beneficios	-636.611	
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	21.804.169	32.299.570
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	26.989.254	9.116.154
RESULTADO DEL EJERCICIO	48.793.423	41.415.724

A continuación se detallan los principales acontecimientos acaecidos desde el listing de la Sociedad en el MAB hasta el 30 de junio de 2015, los cuales fueron informados al mercado mediante el pertinente hecho relevante:

- Venta de 381 oficinas bancarias arrendadas a Banco Santander (24 abril de 2015)

La Sociedad formalizó la venta de un total de 381 oficinas bancarias arrendadas a Banco Santander, S.A., que integraban la casi totalidad de la cartera amarilla (identificada como “Grupo 2” en el Documento Informativo de Incorporación al MAB), a un grupo de inversores representados por AXA Real Estate.

La cartera amarilla era la más pequeña de las tres en las que se dividían los activos de URO e incorporaba las oficinas de menor tamaño y con menor concentración en Madrid y Barcelona. Los activos vendidos suponían a día de hoy un 15% del valor de la cartera de la Sociedad.

Dicha venta se acordó por un importe de 308 millones de euros, lo que supuso una prima del 10% respecto a la valoración de los activos realizada por CB Richard Ellis el pasado 31 de diciembre de 2014.

Tras la venta mencionada, la cartera de oficinas de URO está compuesta por un total de 755 sucursales, que suponen más de 340.000 m², con una valoración aproximada de 1.700 millones de euros.

- Firma de refinanciación bancaria (5 junio de 2015)

La Sociedad suscribió con Silverback Finance Limited un contrato de préstamo en virtud del cual esta última entidad prestó a URO la totalidad de los fondos obtenidos en la emisión de bonos comunicada por la Sociedad mediante Hecho Relevante el pasado 27 de mayo de 2015. En concreto, el préstamo tiene un importe total de 1.344,8 millones de euros, dividido en dos tramos de 867,9 y 476,9 millones de euros, los cuales devengan un interés del 3,1261% y del 3,7529%, respectivamente, una duración de 24 años y se amortiza a lo largo de su vigencia de acuerdo con un calendario de pagos.

URO destinó el importe del préstamo principalmente para cancelar su anterior endeudamiento bancario y unos derivados de tipo de interés fijo y para pagar los costes de la operación. Con la cancelación de la financiación anterior se cancelaron también todas las garantías de dicha financiación, incluida la prenda que pesaba sobre las acciones de la Sociedad.

Asimismo, URO suscribió una serie de acuerdos en conexión con la nueva financiación, entre otros un conjunto de garantías estándar para esta clase de financiaciones, incluyendo hipotecas sobre la mayoría de las sucursales de Banco Santander propiedad de URO, prenda sobre los derechos de crédito de las rentas de arrendamiento de dichas sucursales y prendas sobre cuentas bancarias.

- Acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas (30 junio de 2015)

Además de aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el día 31 de diciembre de 2014, se aprobó la propuesta de aplicación del resultado positivo obtenido durante el ejercicio 2014, por importe de 387.901.939 €, de la siguiente forma:

- Reserva Legal: 1.038.804 €
- Reservas voluntarias: 232.535.964 €
- Distribución de dividendos SOCIMI: 154.327.171 €

A los efectos oportunos, se hace constar que la cantidad distribuida en concepto de dividendo antes indicada (i.e. 154.327.171 €), se corresponde con el 80% de la cantidad afecta a la obligación de pago de dividendos de conformidad con la normativa reguladora de las SOCIMIs (i.e. 192.908.963 €).

2.4. Información respecto al grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.

No aplica.

2.5. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

No se han producido variaciones en las tendencias significativas desde la última información financiera publicada relativa al primer semestre del ejercicio 2015.

2.6 Información pública disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 9/2010 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de URO, está disponible en la página *web* de

la Sociedad (<http://www.uropropertyholdings.com>), así como en la página *web* del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas *webs* recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de URO, así como toda la información periódica y relevante remitida al Mercado de conformidad con la Circular 9/2010.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias o un aumento de capital por compensación de créditos, breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

El Consejo de Administración de URO de fecha 30 de julio de 2015 convocó una reunión de la Junta General de Accionistas con carácter extraordinario cuya celebración tuvo lugar el día 8 de septiembre de 2015, en el marco de la cual se llevó a cabo la Ampliación de Capital.

Tal y como se mencionaba en el apartado 2.1 anterior, la Ampliación de Capital ha tenido un valor efectivo de 87.827.213,52 euros y se ha instrumentado mediante la emisión de un total de 1.544.079 acciones de un valor nominal de 2 euros cada una de ellas (las “Nuevas Acciones”), con una prima de emisión de 54,88 por acción, sin que resulte de aplicación el derecho de suscripción preferente, habiéndose suscrito íntegramente mediante la compensación parcial de los créditos documentados en pagarés a la vista no a la orden, líquidos, vencidos y exigibles por un importe conjunto de 87.827.303,26 euros, cuyos titulares son Ziloti Holding, S.A. (por un importe de 74.623.941,71 euros) y Banco Santander, S.A. (por un importe de 13.203.361,55 euros). La cuantía total del aumento de capital se corresponde con el valor de los Créditos que se han compensado parcialmente en el importe del aumento de capital, habiéndose abonado a fecha del presente Documento de Ampliación el remanente de los mencionados créditos (55,07 € a favor de Ziloti Holding, S.A. y 34,67 € a favor de Banco Santander,S.A.).

Así, las Nuevas Acciones han sido íntegramente suscritas por Ziloti Holding, S.A. y Banco Santander, S.A.

A los efectos oportunos se hace constar que, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y PriceWaterhouseCoopers, en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos. Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por los auditores de la Sociedad han sido puestas a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Tras la Ampliación de Capital el capital social de URO ha quedado fijado en la cifra de 8.282.178 euros, representadas por acciones de un valor nominal de dos (2) euros cada una de ellas.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital dineraria.

La ampliación de capital por compensación de créditos al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, ha sido suscrita íntegramente en el momento de la ampliación.

Tal y como se ha acordado en la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2015, se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas a negociación en el MAB una vez realizada la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital dineraria por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

No aplica.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

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, el cual resulta de aplicación a las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la ampliación de capital.

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 Nuevas Acciones de la Sociedad, así como las ya existentes, 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, incluidas las Nuevas Acciones, 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 13 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.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-EE.

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 del Documento Informativo de Incorporación, 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 Documento Informativo de Incorporación, Ziloti Holding, S.A. y Banco Santander, S.A., entre otros, han suscrito un pacto parasocial que establece condiciones a la transmisión de las acciones de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

- 4.1. Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.**

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1 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 aprecie 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.

5.2. En caso de que el Documento de Ampliación 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 de la entidad emisora.

PwC ha emitido un informe de revisión limitada sobre los estados financieros individuales de la Sociedad a 30 de junio de 2015. Dicho informe de se adjunta como Anexo I del presente Documento de Ampliación.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-EE.

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

- (i) Renta 4, Sociedad de Valores, S.A. actúa como entidad agente; y
- (ii) 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.

**ANEXO I Estados financieros intermedios, informe de gestión e informe del auditor de la
revisión limitada a 30 de junio de 2015.**

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en cumplimiento de lo previsto en la Circular 9/2010 del MAB sobre información a suministrar por empresas en expansión incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, aplicable a las SOCIMIs incorporadas al correspondiente segmento del MAB de conformidad con lo dispuesto en la Circular 2/2013 del MAB sobre régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, hace público el siguiente

HECHO RELEVANTE

En relación con la información financiera del primer semestre de 2015 que se publicó el pasado 30 de julio, en la nota 12.2 de dichos estados financieros, por error, se especificó que los vencimientos futuros de la deuda que ostenta la Compañía con terceros ascenderán a un importe que oscila entre 93,1 y 100,0 millones de euros al año para el periodo comprendido entre 2017 y 2020, cuando en realidad, los vencimientos futuros ascenderán a 42,9 millones de euros para 2017, 44,9 millones de euros para 2018, 47,2 millones de euros para 2019 y 49,8 millones de euros para 2020.

Consecuentemente, a continuación se hace pública la siguiente información financiera del primer semestre del ejercicio 2015 actualizada:

- Informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2015
- Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2015 e informe de gestión.

Madrid, 7 de agosto de 2015

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



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Revisión limitada de estados financieros
intermedios de seis meses finalizados
el 30 de junio de 2015



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Uro Property Holdings Socimi, S.A. que comprenden el balance al 30 de junio de 2015, 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 seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las 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 Uro Property Holdings Socimi, S.A. al 30 de junio de 2015, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 contiene las explicaciones que los administradores de Uro Property Holdings Socimi, S.A. 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2015. 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 el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a long horizontal stroke that ends in a small hook.

Rafael Pérez Guerra

29 de julio de 2015

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015**

SAS

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	30.06.15	31.12.14
ACTIVO NO CORRIENTE		1.612.908.559	1.626.961.043
Inversiones inmobiliarias	5	1.589.493.668	1.590.557.629
Inversiones financieras a largo plazo	9	23.414.891	36.403.414
Derivados	7	-	24.234.923
Otros activos financieros		23.414.891	12.168.491
ACTIVO CORRIENTE		160.859.469	324.323.726
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	279.586.367
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	4.536.621	15.930.218
Deudores comerciales		4.439.181	12.118.932
Clientes empresas del grupo		5.036	90.306
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	92.404	3.720.980
Inversiones financieras a corto plazo	9	2.057	11.750.929
Otros activos financieros		2.057	1.017.560
Derivados	7	-	10.733.369
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	156.320.791	17.056.212
Tesorería		156.320.791	17.056.212
TOTAL ACTIVO		1.773.768.028	1.951.284.769

Las notas de 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

5/14

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	30.06.15	31.12.14
PATRIMONIO NETO		100.223.050	231.828.169
FONDOS PROPIOS		100.223.050	205.756.798
Capital	11	5.194.020	5.194.020
Capital escriturado		5.194.020	5.194.020
Prima de asunción	11	317.449.216	317.449.216
Reservas	11	237.154.124	3.579.356
Otras reservas		237.154.124	3.579.356
Resultados de ejercicios anteriores		(508.367.733)	(508.367.733)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	11	(508.367.733)	(508.367.733)
Resultado del ejercicio		48.793.423	387.901.939
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		-	26.071.371
Operaciones de cobertura	11	-	26.071.371
PASIVO NO CORRIENTE		1.449.901.484	1.357.023.212
Deudas a largo plazo	12	1.283.401.484	1.199.523.212
Deudas con entidades de crédito		-	1.125.852.001
Derivados	7	-	59.463.265
Otros pasivos financieros		1.283.401.484	14.207.946
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17	166.500.000	157.500.000
PASIVO CORRIENTE		223.643.494	362.433.388
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	274.292.341
Deudas a corto plazo		185.080.893	75.304.732
Deudas con entidades de crédito	12	-	47.071.946
Derivados	7	-	28.232.786
Otros pasivos financieros		185.080.893	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	29.492.734	2.126.892
Acreeedores varios		5.552.285	2.032.380
Otras deudas con Administraciones Públicas	13	23.940.449	94.512
Periodificaciones	15	9.069.867	10.709.423
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.773.768.028	1.951.284.769

Las notas de 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

513

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	30.06.15	30.06.14 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 14.1	56.802.984	58.674.251
Prestaciones de servicios		56.802.984	58.674.251
Otros ingresos de explotación		-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal		(257.717)	(110.834)
Sueldos, salarios y asimilados		(244.646)	(97.500)
Cargas sociales	14.2	(13.071)	(13.334)
Otros gastos de explotación	14.3	(8.066.586)	(4.674.688)
Servicios exteriores		(8.066.527)	(4.668.070)
Tributos		(59)	(6.587)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(31)
Amortización del inmovilizado	5	(9.076.749)	(8.620.523)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		(5.265.189)	45.903.894
Deterioros y pérdidas	5	(5.265.189)	45.903.894
Resultados por enajenaciones y otras		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		34.136.743	91.172.100
Ingresos financieros	14.4	32.697.559	-
De terceros		32.697.559	-
De empresas del grupo		-	-
Gastos financieros	14.5	(38.133.047)	(46.521.971)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.000.000)	-
Por deudas con terceros		(29.133.047)	(46.521.971)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.6	(6.260.475)	(12.350.559)
Cartera de negociación y otros		(6.260.475)	(12.350.559)
RESULTADO FINANCIERO		(11.695.963)	(58.872.530)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		22.440.780	32.299.570
Impuesto sobre beneficios	13	(636.611)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		21.804.169	32.299.570
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	8	26.989.254	9.116.154
RESULTADO DEL EJERCICIO		48.793.423	41.415.724

Las notas de 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

5

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los periodos anuales terminados el 30 de junio de 2015 y 2014

		Ejercicio finalizado a 30 de junio 2014	
	Notas	2015	(No auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		48.793.423	41.415.724
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
I. Por coberturas de flujos de efectivo	11.2	9.986.580	1.599.035
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		9.986.580	1.599.035
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		(36.057.951)	28.924.398
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(36.057.951)	28.924.398
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		22.722.052	71.939.157

Las notas de 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

5/13

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos anuales terminados el 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014

	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 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	-	-	-	-	41.415.724	30.523.433	71.939.157
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(28.405.368)	28.405.368	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2014 (No auditado)	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(508.367.733)	41.415.724	13.478.829	(232.221.648)
SALDO FINAL DEL AÑO 2015	5.194.020	317.449.216	3.579.356	(508.367.733)	387.901.939	26.071.371	231.828.169
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	48.793.423	(26.071.371)	22.722.052
Operaciones con socios o propietarios (Distribución de dividendos)	-	-	-	-	(154.327.171)	-	(154.327.171)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	233.574.768	-	(233.574.768)	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2015	5.194.020	317.449.216	237.154.124	(508.367.733)	48.793.423	-	100.223.050

Las notas de 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014
(Expresado en euros)**

	Notas	Ejercicio finalizado al 30 de junio	
		2015	2014 (No auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		72.073.570	41.415.724
2. Ajustes del resultado		(23.057.498)	21.993.544
a) Amortización del inmovilizado	5.1	9.076.749	10.454.570
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias	5.1	5.265.189	(56.811.399)
d) Variación de provisiones		-	31
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(50.714.296)	0
f) Ingresos financieros	15.5	(37.844.397)	0
g) Gastos financieros	15.6	43.913.337	53.477.318
h) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.6	7.245.920	14.873.024
3. Cambios en el capital corriente		2.255.988	2.604.109
a) Existencias		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.057)	496.101
c) Otros activos y pasivos corrientes		(1.639.340)	45.465
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		3.511.560	2.060.486
e) Otros activos y pasivos no corrientes		169.908	2.957
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.031.899)	(41.248.590)
a) Pagos a intereses		(41.436.475)	(41.248.590)
c) Cobros de intereses		38.404.576	-
d) Cobro/Pago por impuesto de beneficios		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		48.240.161	24.764.787
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	(320.809)
a) Empresas del grupo y asociadas		-	(320.809)
7. Cobros por desinversiones		308.691.519	-
a) Inversiones inmobiliarias		308.691.519	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		308.691.519	(320.809)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(217.667.101)	(24.000.000)
a) Emisión		1.303.318.501	-
4. Otras deudas		1.303.318.501	-
b) Devolución y amortización de		(1.520.985.602)	(24.000.000)
2. Deudas con entidades de crédito		(1.520.985.602)	(24.000.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(217.667.101)	(24.000.000)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		139.264.579	443.978
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		17.056.212	20.453.184
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		156.320.791	20.897.162
Variación neta		139.264.579	443.978

Las notas de 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros.

513

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Memoria de los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 (Expresado en Euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó el 2 de octubre de 2007 y figura inscrita, como sociedad anónima, en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 24.783, folio 216, sección 1ª, hoja M-446073.

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad compró a Banco Santander, S.A. (en adelante "Banco Santander") 1.152 oficinas de atención al cliente ubicadas en territorio español por un importe de 2.040 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, 2 y 381 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012, 2013 y 2015, la inversión inmobiliaria de la Sociedad comprende un total de 755 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 accionistas al 30 de junio de 2015 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 cambió su denominación social de Samos Servicios y Gestiones, S.L. Sociedad Unipersonal a la actual. Con fecha 23 de diciembre de 2014 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima.

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.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

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

Los estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2015 en el Mercado Alternativo Bursátil.

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 la valoración al 31 de diciembre de 2014 arrojó un valor global de la cartera de las sucursales de 2.093.000.000 euros. La Sociedad actualiza la provisión de deterioro en el caso de que el arrendatario comunique la cancelación anticipada del contrato de alquiler en determinadas sucursales. En ese caso, la Sociedad considera el valor de mercado de la sucursal sin considerar el contrato de arrendamiento (valor vacante) más las indemnizaciones pagaderas por el arrendatario respecto al valor neto contable para actualizar la

provisión de deterioro para dichas sucursales. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, adicionalmente a las comunicaciones de cancelación anticipada del contratos de arrendamientos para determinadas sucursales, que pudiera impactar significativamente el valor de las sucursales a 30 de junio de 2015.

El tasador valora anualmente cada una de las sucursales bancarias de forma individual mediante el uso del método "all risks yield". Este método consiste en el cálculo de una renta perpetua, dividiendo la renta real entre la rentabilidad ("yield"). Este retorno anual al inversor es llamado rendimiento "yield" de la propiedad y está representado por el porcentaje anual de retorno que el inversor recibe en relación al precio pagado por la propiedad. Los potenciales compradores identifican todos los riesgos percibidos tales como falta de liquidez o el propio riesgo de impago por parte del inquilino en el propio rendimiento (yield) inicial y el precio de la propiedad.

Teniendo en cuenta la duración y la evolución del alquiler del contrato de arrendamiento con el Banco Santander, el tasador ha aplicado una reducción de 50 puntos básicos a la rentabilidad ("yield") en cada localización, por considerar que tanto el contrato como el arrendador permiten tener una gran calidad crediticia a futuro. Adicionalmente, el tasador ha incrementado o disminuido el rendimiento esperado ("yield") en base a las diferentes localizaciones generales y específicas de los inmuebles, la población de las mismas, la calidad del entorno local.

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar 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 junio de 2015, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 100.223.050 euros (al 31 de diciembre de 2014: 231.828.169 euros).

La Sociedad al 30 de junio de 2015 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 62.784.025 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 el pasivo corriente incluye una deuda de 154.327.171 euros en concepto de dividendos pendientes de pago, los cuales los Administradores tienen intención de capitalizar a través de la ampliación de capital por importe de 87.827.170 euros, por lo que la obligación real de pago se minoraría en dicho importe y el fondo de maniobra sería positivo por importe de 25.043.145 euros.

Adicionalmente la Sociedad ha cumplido 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 ha culminado con la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Atendiendo a los hechos descritos anteriormente, los Administradores han formulado los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2015 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 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, las correspondientes al periodo anterior.

En las cifras incluidas en la cuenta de resultados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 se han reexpresado las cifras correspondientes a las operaciones interrumpidas derivadas de la venta de parte de uno de los portfolios que se ha producido durante 2015 con el objetivo de hacer comparable la información incluida.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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



Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable menos los costes de venta o 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 la oficina de la calle Serrano número 21, Madrid, en la 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 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 y 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 ha realizado operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable 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 (Nota 7).

3.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

a) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

b) Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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 la 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 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.

3.12 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad arrienda las oficinas de atención al cliente al Banco Santander a través de un contrato de arrendamiento (Nota 5) donde se factura trimestralmente la renta de manera anticipada (Nota 15).

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.

53

3.13 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.

3.14 Aspectos medioambientales

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

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

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras a largo plazo	23.414.891	12.168.491
Otros créditos con las administraciones públicas	92.404	3.720.980
Deudores comerciales	4.439.181	12.118.932
Clientes empresas del grupo y asociadas	5.036	90.306
Inversiones financieras a corto plazo	2.057	1.017.560
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	156.320.791	17.056.212
	184.274.360	46.172.481

53

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 junio de 2015 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.

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a cancelar el préstamo sindicado que mantenía con determinadas entidades bancarias a tipo de interés variable, constituyendo un nuevo préstamo con la entidad Silverback Finance Limited a un tipo de interés fijo (Nota 12).

El riesgo de tipo de interés en el préstamo sindicado estaba mitigado gracias a la contratación por parte de la Sociedad de instrumentos de cobertura (Swaps) que cubrían tanto el importe como el periodo de los préstamos y que por tanto eliminaban dicho riesgo (Nota 8). Con fecha 5 de junio de 2015, los instrumentos de cobertura han sido igualmente cancelados (Nota 7).

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. Mediante esta modificación, se acordó, entre otros, con efecto retroactivo desde mayo de 2014, el cambio en el índice de precios sobre el que se calcula el incremento de la renta anual, calculado conforme al HICP y excluyendo el 2,15% de incremento adicional.

Con fecha 5 de junio de 2015, el derivado financiero de tipo de inflación ha sido cancelado por la Sociedad.

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.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería desde julio de 2015 hasta junio de 2016.

Caja al inicio del periodo de junio 2015	156.320.791
Cobros netos por ingresos operativos	108.840.000
Pagos por intereses de préstamo	(42.957.835)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	(27.265.689)
Pago de dividendos en efectivo	(66.500.001)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(1.445.000)
Otros tributos	(500.000)
Caja final del periodo	126.492.266

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 397 activos, siendo el total de sucursales a 30 de junio de 2015 de 755. Desde el cierre del ejercicio 2014 y hasta el 30 de junio de 2015, la Sociedad ha vendido 381 sucursales.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 701 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 46 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 8 sucursales no se encuentran pignorados ni las propias sucursales hipotecadas.

Actualmente, no existe ningún bien totalmente amortizado.

5.1 Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante los ejercicios 2015 y 2014 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 30 de junio de 2015

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Operaciones interrumpidas	Saldo final
<u>Coste</u>					
Terrenos	890.670.553	-	-	29.636.553	920.307.106
Construcciones	867.411.015	-	-	(14.717.638)	852.693.377
	1.758.081.568	-	-	14.918.915	1.773.000.483
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(132.675.209)	(9.076.749)	-	(968.485)	(142.720.443)
<u>Deterioro</u>					
Construcciones	(34.848.730)	(5.265.189)	-	(672.453)	(40.786.372)
Valor neto contable	1.590.557.629	(14.341.938)	-	13.277.977	1.589.493.668

Ejercicio 31 de diciembre de 2014

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Operaciones interrumpidas	Saldo final
<u>Coste</u>					
Terrenos	1.054.254.168	-	-	(163.583.615)	890.670.553
Construcciones	1.008.337.085	-	-	(140.926.070)	867.411.015
	2.062.591.253	-	-	(304.509.685)	1.758.081.568
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(134.072.800)	(23.842.506)	-	25.240.097	(132.675.209)
<u>Deterioro</u>					
Construcciones	(272.609.516)	(20.569.125)	250.315.523	8.014.388	(34.848.730)
Valor neto contable	1.655.908.937	(44.411.631)	250.315.523	(271.255.200)	1.590.557.629

A 31 de diciembre de 2014 se reclasificó a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" la totalidad de las sucursales del portfolio "Yellow", por lo que se registró un traspaso del coste bruto por importe de 304.509.685 euros, una amortización acumulada de 25.240.097 euros y un deterioro acumulado de 8.014.388 euros.

Con fecha 23 de abril de 2015, la Sociedad ha procedido a la venta de las sucursales que se habían reclasificado a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a excepción de 18 sucursales que han sido de nuevo reclasificadas a "Inversiones inmobiliarias".

Por otra parte, en el momento de la adquisición de los inmuebles, la Sociedad realizó una asignación de valor de adquisición entre terrenos, construcciones e instalaciones. No obstante, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones, a estas se le asignó un valor cero.

Con fecha 15 de julio de 2015 la Sociedad ha recibido una notificación por parte del Banco Santander en la que se le comunica la resolución anticipada del contrato de arrendamiento, suscrito en fecha 23

de noviembre de 2007, respecto de 16 sucursales con fecha de efectos 23 de noviembre de 2015. A 30 de junio de 2015 la Sociedad ha procedido a provisionar el deterioro asociado a la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento debido a la consideración del valor vacante de la sucursal más las indemnizaciones recibidas frente al valor neto contable. El deterioro registrado durante el periodo que finaliza el 30 de junio de 2015 asciende a 5.265.189 euros.

5.2 Arrendamiento Operativo

El 23 de noviembre del 2007, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento con el Banco Santander de 1.152 oficinas de atención al cliente en todo el territorio español. A 30 de junio de 2015, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 y de 381 sucursales durante el ejercicio 2014, el contrato de arrendamiento es aplicable a las 755 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 era de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada inmueble, prorrogables en siete años más por un máximo de hasta tres veces. En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó con el arrendatario una adenda a dicho contrato en el que se modificaban los límites para ejercer el derecho de resolución anticipada y se incluía el derecho a la arrendataria a sustituir el contrato de arrendamiento de un número determinado de sucursales y bajo una serie de condiciones en cuanto a renta y al valor razonable de los inmuebles.

Con fecha 1 de agosto de 2014, la Sociedad firmó tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander orientadas principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres tipos, habiéndose modificado para todas ellas el plazo del vencimiento del alquiler (entre el 2036 y el 2047 según la sucursal y el tipo) y las opciones de extensión del mismo (principalmente 1 o 2 extensiones de 7 años a requerimiento del arrendatario). Adicionalmente, se modificó el índice de actualización de la renta conforme al HICP (índice de precios al consumo para la Unión Europea) y se eliminó el complemento del 2,15% al IPC que aplicaba durante los primeros diez años.

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

Los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia 5 años antes del final del plazo inicial y de un 12,5% al final del plazo inicial.

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

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.

La entidad tenía contratado un derivado de cobertura de inflación por el que durante los 10 primeros años de contrato la Sociedad pagaba al banco la renta contractual y recibía una renta inicial incrementada en un 5% actualizándose anualmente. Dicho derivado ha sido cancelado con fecha 5 de junio de 2015.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 30 de junio y 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

Euros	30.06.2015	31.12.2014
Hasta un año	108.820.675	108.157.489
Entre uno y cinco años	429.701.827	432.629.956
Más de cinco años	2.197.838.429	2.181.500.000
	2.736.360.931	2.722.287.445

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por el arrendatario. Aquellos que gravan la titularidad del inmueble deberán ser abonados igualmente por la arrendataria a su costa y en nombre y por cuenta de la arrendadora.

Seguros

La arrendataria es responsable de asegurar los inmuebles y cubrir unos mínimos acordados en el contrato de arrendamiento.

Opción de compra

Al final de cada periodo del contrato, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas a valor de mercado.

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

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

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

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad 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 2015 no ha habido subida de IPC. Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Euros	30.06.2015	31.12.2014
Hasta un año	66.000	66.000
Entre uno y cinco años	93.500	126.500
	159.500	192.500

5/5

7. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad utilizaba 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 habían 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 pudieran 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 coincidían, se consideraba que la cobertura era eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registraba en el patrimonio neto. Por otro lado, si las condiciones de los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos no era eficaz, la valoración de dichos instrumentos de cobertura se registraba 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.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha mantenido los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés:

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/14	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
Bank of Scotland	420.000.000	420.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
La Caixa	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
Societe Generale	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
BNP Paribas	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Goldman Sachs	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
BNP Paribas	467.150.131	467.150.131	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Goldman Sachs	467.150.131	100.000.000	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)

53

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad mantenía los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés:

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/14	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	Cobertura (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	Cobertura (2)
Societe Generale	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
BNP Paribas	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Goldman Sachs	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
BNP Paribas	467.150.131	467.150.131	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Goldman Sachs	467.150.131	100.000.000	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) Swaps cobertura préstamo senior desde el 24/11/2014, siendo especulativo hasta dicha fecha.

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a la cancelación de todos los contratos de cobertura que mantenía a la fecha dentro de la operación de refinanciación en la que se ha cancelado el préstamo sindicado que mantenía un tipo de interés variable.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha traspasado desde el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un ingreso financieros por importe de 1.630.469 euros que minorará el gasto registra por las liquidaciones pagadas por la Sociedad por importe de 11.923.345 euros.

Adicionalmente, la Sociedad mantenía 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.

Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/14	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Importe fijado
BNP Paribas	25.250.000	25.250.000	23/11/2007	23/11/2017	5,00%

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a la cancelación del derivado de tipo de inflación que mantenía a la fecha. El contrato de derivado que cubre las revisiones del IPC se consideraba de cobertura hasta el 31 de julio de 2014, pasando a considerarse especulativo desde dicha fecha. La consideración del derivado especulativo a partir del 1 de agosto de 2014, implica que las liquidaciones que se registraban como mayor importe de la cifra de negocios pasasen a registrarse como ingreso financiero desde la fecha en la que se ha perdido la consideración de cobertura.

5/17

El importe de las liquidaciones por inflación que se han registrado como mayor valor del importe neto de la cifra de negocios asciende a 0 euros a 30 de junio de 2015 (3.432.240 euros a 31 de diciembre de 2014), las liquidaciones por inflación que se han registrado como ingreso financieros ascienden a 3.416.101 euros a 30 de junio de 2015 (3.810.751 euros a 31 de diciembre de 2014) y el importe de la valoración registrada en patrimonio neto que se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias al epígrafe de "Ingreso financiero" asciende a 34.427.482 euros (4.918.212 euros a 31 de diciembre de 2014).

Las variaciones en el valor razonable de los derivados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 se contabilizan contra reservas netas de su impuesto impositivo en el caso de los derivados de cobertura y contra pérdidas y ganancias en el caso de los derivados especulativos.

(Euros)	30 de junio de 2015		31 de diciembre 2014	
	Nocional	Valor Razonable	Nocional	Valor razonable
Swaps Cobertura Senior	-	-	1.996.156.500	(106.738.134)
Swap Inflación (*)	-	-	25.250.000	41.216.020
	-	-	2.021.406.500	(65.522.114)

(*) El derivado de inflación se considera especulativo desde el 1 de agosto de 2014.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Con fecha 31 de diciembre de 2014, los Administradores decidieron reclasificar como mantenidos para la venta a aquellas sucursales incluidas en el portfolio denominado "Yellow" (considerado como grupo enajenable), dado que manifestaban tener la intención de vender las mismas en el corto plazo. En este sentido, las cuentas anuales de 2014 recogían bajo los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" el valor de las inversiones inmobiliarias asignadas a dicho portfolio, las fianzas recibidas por dichas sucursales arrendadas junto con las fianzas depositadas ante Organismos Públicos, la deuda bancaria asignada a cada sucursal sobre la que existe la obligación de amortizar al 120% en caso de venta y los derivados, tanto de inflación como de tipo de interés, que serían cancelados en caso de producirse la venta correspondiente.

Asimismo, la cuenta de pérdidas y ganancias incluía la reclasificación como Operaciones Interrumpidas de los ingresos y gastos que se consideran vinculados a las sucursales del portfolio que se han clasificado como mantenido para la venta, tanto para el ejercicio 2015, como para el ejercicio 2014, con el objetivo de mantener los criterios de comparabilidad.

Con fecha 23 de abril de 2015, la Sociedad ha vendido la práctica totalidad de las sucursales que se encontraban incluidas en el portfolio Yellow, un total de 381 sucursales, por importe de 308.691.519 euros. El valor neto contable de las sucursales vendidas ascendía a 257.977.223 euros a la fecha de la venta, lo que ha supuesto un beneficio de 50.714.296 euros. Adicionalmente, la Sociedad procedió a la cancelación de la parte proporcional de la deuda bancaria asignada a cada sucursal sobre la que existía la obligación de amortizar el 120% en caso de venta y los derivados, tanto de inflación como de tipo de interés, proporcionalmente a la renta aportada y a la deuda asignada, respectivamente.

43

8.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

	31.12.14	Enajenaciones y cancelaciones	Traspaso	30.06.15
Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	271.255.200	(257.977.223)	(13.277.977)	-
Derivados (Nota 7)	6.247.729	(5.115.000)	(1.132.729)	-
Fianzas y depósitos (Nota 9)	2.083.438	(2.014.502)	(68.936)	-
	279.586.367	(265.106.725)	(14.479.642)	-

8.2 Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	31.12.14	Enajenaciones y cancelaciones	Traspaso	30.06.15
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	252.713.482	(241.615.145)	(11.098.337)	-
Derivados (Nota 7)	19.042.083	(17.048.000)	(1.994.083)	-
Fianzas recibidas (Nota 12.4)	2.536.776	(2.418.729)	(118.047)	-
	274.292.341	(261.081.874)	(13.210.467)	-

8.3 Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas

OPERACIONES DISCONTINUADAS	30.06.15	30.06.14
Importe neto de la cifra de negocios	6.186.482	9.848.207
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	5.943.323	9.217.773
Refacturación de cargas	243.159	327.699
Liquidaciones derivados de cobertura	-	302.735
Otros gastos de explotación	(5.649.091)	(327.699)
Servicios exteriores	(5.649.091)	(327.699)
Amortización del inmovilizado	-	(1.834.047)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	50.714.296	10.907.505
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	51.251.687	18.593.966
Ingresos financieros	5.146.838	-
Gastos financieros	(5.780.290)	(6.955.347)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(985.445)	(2.522.465)
RESULTADO FINANCIERO	(1.618.897)	(9.477.812)
Impuesto de Sociedades	(22.643.536)	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	26.989.254	9.116.154

43

8.4 Estado de flujo de efectivo correspondientes a activos no corrientes mantenidos para la venta

	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación	4.741.926	2.565.151
Flujos de efectivo de actividades de inversión	308.691.519	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(258.663.145)	(3.264.000)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	30 de junio de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y Partidas a cobrar	23.414.891	23.414.891	12.168.491	12.168.491
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	24.234.923	24.234.923
	23.414.891	23.414.891	36.403.414	36.403.414
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	4.446.274	4.446.274	11.910.567	11.910.567
Derivados de cobertura	-	-	6.629.967	6.629.967
	4.446.274	4.446.274	18.540.534	18.540.534
	27.861.165	27.861.165	64.327.944	64.327.944

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

	30 de junio de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	12.237.427	12.237.427	12.168.491	12.168.491
Instrumentos financieros derivados (Nota 7)	-	-	24.234.923	24.234.923
Otras cuentas a cobrar	11.177.464	11.177.464		
	23.414.891	23.414.891	36.403.414	36.403.414

	31 de junio de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.439.181	4.439.181	12.118.932	12.118.932
Clientes, empresas del grupo (Nota 17)	5.036	5.036	90.306	90.306
Otros activos financieros (Nota 12)	2.057	2.057	1.017.560	1.017.560
Instrumentos financieros derivados (Nota 7)	-	-	10.733.369	10.733.369
	4.446.274	4.446.274	23.960.167	23.960.167
	27.861.165	27.861.165	60.363.581	60.363.581

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 2015 y 2014 corresponden a la entrega de las fianzas asociadas a las 381 sucursales que han sido vendidas con fecha 23 de abril de 2015.

30 de junio de 2015

	Importe inicial	Altas	Bajas	Operaciones interrumpidas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.168.491	-	-	68.936	12.237.427

31 de diciembre de 2014

	Importe inicial	Altas	Bajas	Operaciones interrumpidas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	14.209.898	44.089	(2.058)	(2.083.438)	12.168.491

43

Otras cuentas a cobrar a largo plazo

En el ejercicio 2012 se procedió a realizar una reclasificación del coste asociado a la sucursal 100876, 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.

A 30 de junio de 2015 la Sociedad ha decidido reclasificar el coste asociado a dicha sucursal a largo plazo, dado que no considera que vaya a ejercer el derecho de cobro en un periodo inferior a un año. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado una provisión por importe de 636.611 euros correspondiente a los impuestos a pagar estimados por las rentas asociadas a dicha sucursal en los ejercicios 2013, 2014 y la parte correspondiente de 2015, dado que, por las características especiales de la sucursal, no cumple los requisitos SOCIMI.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La Sociedad mantiene un importe de 4.435.395 euros correspondientes a la provisión de fondos realizada a uno de sus asesores para la cancelación y constitución de las hipotecas de las sucursales realizadas en la refinanciación (Nota 12).

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 junio de 2015 son los siguientes:

	Activos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Clientes, empresas del grupo	5.036	-	-	-	-	-	5.036
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.439.181	-	-	-	-	11.177.464	15.616.645
Otros activos financieros	2.057	-	-	-	-	-	2.057
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.237.427	12.237.427
	4.446.274	-	-	-	-	23.414.891	27.861.165

5/3

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Activos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Cientes, empresas del grupo	90.306	-	-	-	-	-	90.306
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.118.932	-	-	-	-	-	12.118.932
Otros activos financieros	1.017.560	-	-	-	-	-	1.017.560
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.168.491	12.168.491
Instrumentos fros. derivados	10.733.369	14.093.817	10.141.106	-	-	-	34.968.292
	23.960.167	14.093.817	10.141.106	-	-	12.168.491	60.363.581

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014
Cuentas corrientes a la vista	156.320.791	17.056.212
	156.320.791	17.056.212

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 156.320.791 euros (17.056.212 euros al 31 de diciembre de 2014), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios (Nota 12).

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 procedió 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 se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 por importe de 194.992.975 euros.

Dicha operación supuso 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 constituyeron dos contratos de préstamos con los socios por éste importe (Nota 12.1). Por tanto, el incremento neto de la prima fue de 102.374.050 euros.

573

A 30 de junio de 2015 el capital social asciende a 5.194.020 euros (5.194.020 euros a 31 de diciembre de 2014) representado por 2.597.010 participaciones cuyo valor nominal es de 2 euros, estas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por los socios. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 30 de junio de 2015 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	2.195.490	2,00	4.390.980	84,54%
Banco Santander, S.A.	388.450	2,00	776.900	14,96%
Acciones en cotización (MAB)	13.070	2,00	26.140	0,50%
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 30 de junio de 2015 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 junio de 2015 a 317.449.216 euros (317.449.216 euros a 31 de diciembre de 2014).

c) Dividendos

La Junta General de Accionistas de la Compañía, en su reunión celebrada el 30 de junio de 2015 aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2014:

	2014
Base de reparto	
Pérdidas y Ganancias	387.901.939
Aplicación	
A reserva Legal	1.038.804
A reserva Voluntaria	232.535.964
A Dividendos	154.327.171
	387.901.939

En relación al dividendo aprobado por importe de 154.327.171 euros, los dos principales accionistas de la Sociedad han aceptado recibir un 57% del importe del dividendo que les corresponde en forma de pagarés a la vista y no a la orden, esto es, 87.827.170 euros. La Sociedad tiene la intención de

513

que dichos pagarés sean capitalizados en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos. La fecha acordada para el pago del dividendo es el 30 de julio de 2015.

d) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

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

Ejercicio 30 de junio de 2015

	31.12.2014	Reparto de resultados	30.06.2015
Reserva Legal	-	1.038.804	1.038.804
Reservas voluntarias	3.579.356	232.535.964	236.115.320
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	-	(508.367.733)
	(504.788.377)	233.574.768	(271.213.609)

11.2 Patrimonio Neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Ejercicio 30 de junio de 2015

	Saldo inicial	Adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7)	26.071.371	9.986.580	(36.057.951)	-
	26.071.371	9.986.580	(36.057.951)	-

Ejercicio 31 de diciembre de 2014

	Saldo inicial	Adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7)	(17.044.604)	(5.895.264)	49.011.239	26.071.371
	(17.044.604)	(5.895.264)	49.011.239	26.071.371

5/3

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 junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

30 de junio de 2015

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.283.401.484	1.283.401.484
Deudas con empresas de grupo	166.500.000	166.500.000
	1.449.901.484	1.449.901.484
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	190.633.178	190.633.178
	190.633.178	190.633.178
	1.640.534.662	1.640.534.662

31 de diciembre de 2014

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.125.852.001	14.207.946	1.140.059.947
Derivados de cobertura	-	59.463.265	59.463.265
Deudas con empresas de grupo	-	157.500.000	157.500.000
	1.125.852.001	231.171.211	1.357.023.212
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	47.071.946	2.032.380	49.104.326
Derivados de cobertura	-	28.232.786	28.232.786
	47.071.946	30.265.166	77.337.112
	1.172.923.947	261.436.377	1.434.360.324

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

	30.06.2015	31.12.2014
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	-	1.125.852.001
Fianzas recibidas (Nota 12.5)	14.325.993	14.207.946
Derivados (Nota 7)	-	59.463.265
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.5)	166.500.000	157.500.000
Deudas con terceros (Nota 12.4)	1.269.075.491	-
	1.449.901.484	1.357.023.212
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	-	47.071.946
Derivados (Nota 7)	-	28.232.786
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.552.285	2.032.380
Deudas con terceros (Nota 12.4)	30.753.722	-
Dividendos a pagar (Nota 11)	154.327.171	-
	190.633.178	77.337.112
	1.640.534.662	1.434.360.324

573

12.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2015 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	30.753.722	42.867.238	44.941.593	47.234.021	49.774.924	1.084.257.715	1.299.829.213
Deudas con el de grupo	-	-	-	-	-	166.500.000	166.500.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.552.285	-	-	-	-	14.325.993	19.878.278
Dividendos	154.327.171	-	-	-	-	-	154.327.171
	190.633.178	42.867.238	44.941.593	47.234.021	49.774.924	1.265.083.708	1.640.534.662

A 31 de diciembre de 2014, los vencimientos de los pasivos financieros eran los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	47.071.946	-	-	-	1.125.852.001	-	1.172.923.947
Derivados	28.232.786	28.111.424	31.351.841	-	-	-	87.696.051
Deudas con el de grupo	-	-	-	-	-	157.500.000	157.500.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.032.380	-	-	-	-	14.207.946	16.240.326
	77.337.112	28.111.424	31.351.841	-	1.125.852.001	171.707.946	1.434.360.324

La Sociedad cumple con los plazos previstos en la Ley 15/2010 relativa a aplazamiento de pagos efectuados a proveedores.

53

12.3 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014
A largo plazo		
Deudas financieras a largo plazo	-	1.125.852.001
A corto plazo		
Deudas financieras a corto plazo	-	38.144.611
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 8)	-	252.713.482
Intereses devengados pendientes de pago	-	8.927.335
	-	1.425.637.429

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantenía un préstamo sindicado por un importe total de 1.600.000 euros, cuyo valor nominal a la fecha de cierre del ejercicio 2014 ascendía a 1.416.710.095 euros distribuido por entidades de la siguiente manera:

	Importe contratado	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014
BNP Paribas	400.000.000	-	354.177.523
AIB	400.000.000	-	-
La Caixa	150.000.000	-	132.816.571
Bank of Scotland	35.000.000	-	-
Société Générale	131.000.000	-	115.993.139
Raiffeisen Zentralbank	128.000.000	-	113.336.808
Erste Bank	56.000.000	-	-
Bayerische Landesbank	200.000.000	-	177.088.762
IKB Deutsche Industriebank AG	50.000.000	-	44.272.191
Westdeutsche Immobilienbank AG	50.000.000	-	44.272.191
Caspian Luxembourg Co	-	-	23.793.688
RMF Financial Holding	-	-	192.094.920
Barclays Bank PLC	-	-	66.907.851
Burlington Loan Management	-	-	151.956.451
Total	1.600.000.000	-	1.416.710.095

Hasta la firma del contrato de refinanciación con fecha 31 de julio de 2014, el tipo de interés era el Euribor más 1,265% anual, siendo el diferencial acordado del 3% desde el 31 de julio de 2014 hasta noviembre 2017 y posteriormente del 4% hasta la finalización del mismo en noviembre del 2019. Los intereses se pagaban 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 junio de 2015 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 20.476.488 euros (35.384.140 euros durante el ejercicio 2014 de los cuales 5.511.356 euros se encontraban pendientes de pago).

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

53

obligatorio que se dispone en el contrato, la Sociedad ha ido amortizando un importe mayor que lo requerido contractualmente.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, la Sociedad procedió 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 realizaron 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 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 miles de euros. Dicha refinanciación supuso la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta el 22 de noviembre de 2019.

Adicionalmente, se incluía 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.

Con fecha 5 de junio 2015 se ha elevado al público la cancelación de las hipotecas suscritas. Adicionalmente se ha cancelado la prenda otorgada sobre el 99,2% de las acciones del capital social del prestatario y sobre los derechos de crédito derivados de la actividad que se encontraban pignorados. La cancelación ha tenido lugar tras la amortización íntegra y anticipada de todas las cantidades pendientes de pago bajo el contrato de financiación, así como el abono de todos los intereses de cualquier tipo.

12.4 Deudas con terceros

Con fecha 5 de junio de 2015, la sociedad Silverback Finance Limited ha procedido a firmar un contrato de préstamo con la Sociedad por un importe de importe, 1.344.800 euros. En base al contrato firmado, las condiciones del préstamo son las siguientes:

- a) Préstamo Tramo A1 por importe de 867.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,1261% con vencimiento en 25 de febrero de 2037. Comienza a amortizarse en el mismo momento de la concesión del préstamo.
- b) Préstamo Tramo A2 por importe de 476.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,7529% con vencimiento en 25 de mayo de 2039. Presenta un periodo de carencia de amortización hasta el 20 de mayo de 2025.

Los intereses se pagan cada trimestre los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 701 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 46 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 8 sucursales no se encuentran pignorados ni las propias sucursales hipotecadas.

A 30 de junio de 2015 el nominal del préstamo asciende a 1.344.800 euros siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 30 de junio de 2015 de 1.299.829.213 euros, incluyendo los intereses devengados pendientes de pago.

12.5 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, el epígrafe ha registrado el traspaso de aquellas fianzas de sucursales clasificadas como "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" que finalmente no han sido traspasados (Nota 8).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad generó 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 capitalizan anualmente cada 31 de julio y serán reembolsados a sus socios a la fecha de vencimiento, esto es, en 2039. A 30 de junio de 2015, se han generado 16.500.000 euros en concepto de intereses devengados pagaderos al vencimiento del préstamo (7.500.000 euros al 31 de diciembre de 2014). Durante el ejercicio 2015, los intereses devengados ascienden a 9.000.000 euros (7.500.000 euros a 31 de diciembre de 2014).

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014
Otros créditos con las Administraciones Públicas	92.404	3.720.980
Impuesto de Sociedades a cobrar	-	3.685.394
IVA a compensar	92.404	35.586
	92.404	3.720.980
Otras deudas con las Administraciones Públicas	23.940.449	94.512
Impuesto de Sociedades por venta portfolio "Yellow"	23.217.671	-
Impuesto de Sociedades por sucursal (condición resolutoria)	636.611	-
IGIC a pagar	77.190	93.389
IPSI a pagar	872	938
Retenciones IRPF a pagar	5.297	185
Seguridad Social	2.808	-
	23.940.449	94.512

La Sociedad mantenía registrado bajo el epígrafe "Impuesto de Sociedades a cobrar" el importe correspondiente con el primer pago a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2013, previamente a que fuera adoptado el régimen fiscal especial (SOCIMI). Dicha deuda ha sido cobrada durante el ejercicio 2015.

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.

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 3.11) 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 permanentes establecidas en el cuadro inferior las generadas por dichos conceptos.

Como consecuencia de la venta del portfolio Yellow durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha incumplido los requisitos de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI por lo que deberá recalcular el Impuesto de Sociedad para las rentas de los ejercicios 2013, 2014 y la parte correspondiente de 2015, junto con el beneficio de la venta, al tipo impositivo general correspondiente. La Sociedad ha realizado una estimación del impuesto de sociedades correspondiente que asciende a 22.643.536 euros, el cual se encuentra pendiente de conclusión definitiva una vez se realicen determinadas consultas a la Dirección General de Tributos, pero entendiendo que la estimación realizada corresponde al escenario más prudente.

El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2015 es el siguiente:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	2013	2014	2015
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos	(9.537.230)	42.682.369	47.817.192
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(9.537.230)	42.682.369	47.817.192
Diferencias permanentes	10.955.747	12.721.053	(871.470)
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación de bases imposables negativas de ejercicios anteriores	(354.629)	(13.850.855)	(11.736.431)
Base imponible (resultado fiscal)	1.063.888	41.552.566	35.209.292

Adicionalmente, la Sociedad ha estimado los intereses de demora correspondientes al ejercicio 2013 por importe de 28.758 euros y 2014 por importe de 545.377 euros.

El gasto por impuesto de sociedades se obtiene de aplicar los tipos impositivos correspondientes a las bases imposables respectivas. La Sociedad ha registrado el gasto por impuesto de sociedades dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas por corresponder a la venta de Yellow.

5/13

Por otra parte, el gasto por impuesto de sociedades registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde al impuesto estimado por las rentas obtenidas de la sucursal sobre la que no se ha cumplido la condición resolutoria por no cumplir con los requisitos de SOCIMI por importe de 636.611 euros (Nota 9).

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio 2014 se presenta a continuación:

Ejercicio 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			387.901.939			
Diferencias permanentes	7.152.752	-	7.152.752			
Diferencias temporarias				(5.895.264)	49.011.239	43.115.975
Base imponible (resultado fiscal)			395.054.691			43.115.975

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
2014		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	387.901.939	43.115.975
Carga impositiva	-	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	-	-

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

Las bases imponibles negativas, previa presentación del impuesto de sociedades por la venta del portfolio Yellow, que la Sociedad podrá compensarse en el futuro ascienden a 405.892.686 euros. Dichas bases imponibles negativas solo podrán compensarse en el caso de que la Sociedad obtenga beneficios fiscales derivados de la venta de sucursales con anterioridad al periodo mínimo de mantenimiento de 3 años según la ley 11/2009 entre otras situaciones.

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:

573

Euros	30.06.15	30.06.14
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	54.364.248	54.669.041
Refacturación de cargas	2.438.736	2.081.851
	56.802.984	56.750.892

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe importe neto de la cifra de negocios el importe de 1.923.259 euros a 30 de junio de 2014 correspondientes a los ingresos devengados en el periodo correspondiente al efecto de la cobertura de inflación (Nota 7).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 han sido realizados en el territorio nacional.

14.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	30.06.15	30.06.14
Seguridad social	13.071	13.334
	13.071	13.334

14.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	30.06.15	30.06.14
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	45.117	9.000
Servicios profesionales independientes	5.315.197	2.573.283
Servicios bancarios	6.397	2.332
Suministros	2.266	-
Otros servicios	2.697.550	2.083.454
Otros tributos	59	6.588
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	31
	8.066.586	4.674.688

14.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.15	30.06.14
Otros ingresos financieros – Derivados (Nota 7)	32.696.745	-
Otros ingresos financieros	814	-
	32.697.559	-

5/13

14.5 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.15	30.06.14
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 16)	9.000.000	-
Intereses por deudas a terceros	20.492.964	21.731.549
Intereses préstamo sénior (Nota 11)	17.003.676	9.314.529
Intereses Mezzanine	-	12.417.020
Intereses préstamo Silverback	3.489.288	
Otros gastos financieros – Derivados (Nota 7)	8.486.835	24.740.422
Otros gastos financieros	153.248	50.000
	38.133.047	46.521.971

14.6 Variación de valor razonable en instrumentos financieros

La variación negativa del valor razonable durante el ejercicio 2015 correspondiente al derivado de inflación considerado especulativo desde 31 de julio de 2014, asciende a 6.260.475 euros (a 30 de junio de 2014, la variación negativa del valor razonable correspondiente a los derivados de tipo de interés ascendía a 12.350.559 euros).

15. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

La Sociedad tiene contabilizados unos ingresos anticipados por 9.069.867 euros al 30 de junio de 2015 (10.709.423 euros al 31 de diciembre de 2014) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de mayo de 2015 hasta el 31 de julio de 2015.

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

A 30 de junio de 2015 cuenta con tres empleados, dos mujeres y un hombre, (2014: un empleado hombre).

Durante el ejercicio 2015 el número medio de empleados ascendía a 3 (en 2014 el número medio de empleados ascendía a 1).

La Sociedad tiene suscrito un contrato de Alta Dirección desde el 13 de noviembre de 2014, 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

573

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

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

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.

Durante el ejercicio 2015, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 210.000 euros (2014: 32.500 euros).

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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.

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 2015 y 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 transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
2015				
Clientes empresas del grupo (Nota 7)	-	5.036	-	-
Préstamos a largo plazo	-	166.500.000	-	-

2014	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
Clientes empresas del grupo (Nota 7)	-	90.306	-	-
Préstamos a largo plazo	-	157.500.000	-	-

Las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

2015	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores	-	-	-
Ingresos financieros - Interereres *	-	-	-
Gastos financieros	-	9.000.000	-

2014	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores	-	-	375.000
Ingresos financieros - Interereres *	-	10.003	-
Gastos financieros	-	7.500.000	-

(*) 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. Atisha Samos Ltd. se encuentra vinculada con la Sociedad por un contrato de asesoría financiera.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 228.000 euros (93.000 euros en 2014) y por otros servicios ascendieron a 0 euros (122.620 euros en 2014). Los honorarios devengados por otros servicios de empresas que se engloban dentro de la misma red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. asciende a 72.600 euros (0 euros en 2014).

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 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

513

18.3 Contingencias

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.

Con fecha 19 de marzo de 2015, la Sociedad ha recepcionado el inicio de un expediente sancionador por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria debido a la existencia de una diferencia entre las bases imponibles negativas correspondientes al ejercicio 2012 presentadas en la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 y las efectivamente incluidas en la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2012. Debido a un error de transcripción, el importe incluido en la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 era superior en 48.129.725 euros que el importe que se consideraba correcto.

En dicha notificación se incluye una propuesta de sanción que asciende a 7.219.459 euros, correspondiente al 15% de la diferencia identificada. No obstante, a la sanción sería aplicable la reducción del 30% por conformidad, siempre y cuando no se interponga recurso y un 25% adicional, si se realiza el ingreso total del importe en plazo legal.

La Agencia Estatal de Administración Tributaria considera que dado que dicha diferencia ha sido identificada a través de un procedimiento de gestión tributaria de verificación de datos, en lugar de haber sido subsanada a través de autoliquidaciones, podría suponer la existencia de negligencia por parte de la Sociedad.

Los administradores consideran que existen argumentos suficientes para considerar que el riesgo de tener que hacer finalmente frente a dicha sanción es posible, pero no es probable. En primer lugar, la Sociedad reflejó un importe como bases imponibles negativas que se recogía en otros documentos contables de forma errónea, por lo que se trata de un simple error material de transcripción y con ausencia total de culpabilidad, y por lo tanto, del elemento subjetivo del tipo infractor. Por otro lado, debido a que la Sociedad es una Socimi y, por tanto, aplica el tipo del 0% en el impuesto sobre sociedades, casi con toda probabilidad no podría aplicar bases imponibles negativas por dicho importe. La Sociedad ha presentado alegaciones frente al Tribunal Económico Administrativo Central con fecha 17 de julio de 2015.

Dada la evaluación como posible, pero no probable de la sanción, la Sociedad no ha registrado impacto alguno en las cuentas anuales, que hubiera supuesto un pasivo por el importe reclamado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

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 30 de junio de 2015 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.

CS

- 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 2014, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, habiéndose propuesto una distribución de dividendos por importe de 154.327.171 euros (Nota 11).
- 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 junio de 2015 es titular de 755 sucursales con un precio de adquisición de 2.065 millones de euros, siendo el valor neto contable de 1.773 millones de euros. 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.
- La sociedad ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil durante el mes de marzo.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el mes de julio, la AEAT ha comunicado el inicio de las actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto de Sociedades del periodo 2010 a 2013 y del Impuesto sobre el Valor Añadido, Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del trabajo y del capital mobiliario y de las retenciones y pagos a cuenta de no residentes del periodo de junio 2011 a diciembre 2013.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no se esperan contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

543

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A

Informe de Gestión

Acontecimientos durante el ejercicio

En 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 tenía una duración inicial de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada activo. Transcurrido dicho plazo existía la posibilidad por parte del arrendatario de acogerse a un máximo de tres prórrogas de 7 años de duración cada una. El mantenimiento de dicho contrato de arrendamiento constituye la actividad principal de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 27 de diciembre de 2014, los socios de la Sociedad adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para transformarla en una sociedad anónima. Durante el mes de marzo de 2015, la Sociedad ha comenzado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

El pasado 23 de abril de 2015, la sociedad formalizó la venta de 381 de sus oficinas pertenecientes a la cartera amarilla a un grupo de inversores representados por AXA Real Estate. Los activos vendidos suponen aproximadamente un 15% del valor de la cartera de Uro. El importe de dicha venta ha sido de 308 millones, lo que supone una prima del 10% respecto de la valoración llevada a cabo por CBRE de los activos. Tras esta venta de dichas sucursales la cartera está compuesta por 755 activos y una superficie de más de 340.000 m2.

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

El préstamo tiene un importe total de 1.344,80 millones de euros, dividido en dos tramos de 867.9 y 476.9 millones de euros, los cuales devengan un interés fijo del 3.1261% y del 3.7529% y con una duración de 22 y 24 años, respectivamente, y que se amortiza a lo largo de su vigencia de acuerdo con un calendario de pagos.

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

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

A 30 junio 2015 Uro tiene activos por valor de unos €100m fuera de la financiación. La cantidad de activos fuera de la financiación irá creciendo a medida que el Banco Santander libere sucursales bancarias según está estipulado en el contrato de arrendamiento.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Adquisiciones de acciones propias

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

Personal

Durante el ejercicio 2014, la gestión administrativa se realizaba a través de una sociedad especializada en la gestión de activos inmobiliarios. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha contratado personal con el objeto de realizar dicha gestión de manera interna.

5/15

FORMULACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2015

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes estados financieros intermedios e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 50.

Madrid, a 23 de julio de 2015



D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero



D. James Preston
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero

NO FIRMA POR NO ESTAR PRESENTE

D. Jonathan Kendall
Consejero