

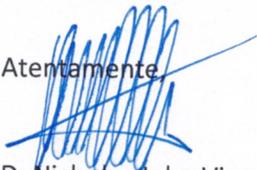


Madrid, 29 de septiembre de 2015

Muy Señores Nuestros,

En cumplimiento con la Circular 9/2010 y la Circular 2/2013 del Mercado Alternativo Bursátil y para su puesta a disposición del público, a continuación Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o "**Zaragoza Properties**") presenta la siguiente información financiera semestral individual a 30 de junio de 2015 de la Sociedad y de su filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante "**Puerto Venecia**"), la cual no ha sido sometida a trabajos de auditoría ni revisión limitada por parte del auditor.

Atentamente,



D. Nicholas John Viner Hodson
Consejero
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Zaragoza Properties Socimi
S.A. & Puerto Venecia
Investments SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Información Financiera Intermedia
correspondiente al periodo comprendido entre
el 1 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015.

I. Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.

En lo que respecta a Zaragoza Properties, se constituyó el 9 de abril de 2015 y no ha mantenido actividad operativa hasta la adquisición de Puerto Venecia. Por este motivo, no se presenta información comparativa con 2014.

No obstante, a continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados no auditados de Zaragoza Properties a 30 de junio de 2015:

Análisis del balance intermedio de la Zaragoza Properties

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2015

ACTIVO		30/06/2015 (no auditado)
A)	ACTIVO NO CORRIENTE	235.384
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	235.384
B)	ACTIVO CORRIENTE	58
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	58
TOTAL ACTIVO (A + B)		235.442
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30/06/2015 (no auditado)
A)	PATRIMONIO NETO	57.382
A-1	Fondos propios	57.382
I.	Capital	5.060
1.	Capital escriturado	5.060
II.	Prima de emisión	50.389
III.	Reservas	-244
VI.	Otras aportaciones de socios	2.692
VII.	Resultado del ejercicio	-516
B)	PASIVO NO CORRIENTE	177.658
C)	PASIVO CORRIENTE	402
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	402
2.	Otros acreedores	402
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		235.442

Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo

A 30 de junio de 2015, la Sociedad ostentaba una participación del 100% en el capital social de Puerto Venecia.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad recibió un préstamo por importe de 177,3 millones de euros en fecha 16 de junio de 2015 con el objeto de adquirir la cuenta de crédito que su accionista único mantenía como cuenta a cobrar con Intu PV Holding.

El préstamo recibido tiene vencimiento el 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a Puerto Venecia, éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento.

Reservas

En Balance, se han registrado contra reservas los gastos de salida al MAB, hecho que se produjo el 15 de septiembre de 2015, por importe aproximado de 244.000 euros.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIAS AL 30 DE JUNIO DE 2015

	30/06/2015 (no auditado)
7. Otros gastos de explotación	-161
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-161
15. Gastos financieros	-355
B) RESULTADO FINANCIERO	-355
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-516
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	-516

Otros gastos de explotación

Los gastos de explotación se deben principalmente a servicios puntuales de abogados y a los generados por la empresa que gestiona la Contabilidad.

Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados por el préstamo formalizado el 16 de junio de 2015 con Intu Zaragoza Holding S.à.r.l, por 177,3 M €. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente. Debido a que la fecha de la cesión o fue el 16 de junio de 2015 (coincidente con la fecha de cierre del periodo), devengó intereses.

II. Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

Operación de fusión inversa con la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U.

En relación a lo comentado en la Nota 16 de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 27 de julio de 2015, surtiendo efectos contables desde el 19 de enero de 2015.

En consecuencia, Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. ha reflejado en fecha 30 de junio de 2015, y de forma retroactiva desde el 19 de enero de 2015, los impactos contables correspondientes a dicha operación de fusión, siendo los impactos más significativos los siguientes:

- Un incremento de las inversiones inmobiliarias por un importe de 244.655 miles de euros, así como un pasivo por impuesto diferido por 6.998 miles de euros. El impacto en la reserva de fusión ha sido de 10.188 miles de euros.
- Pérdidas del período comprendido entre el 19 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015 por 2.173 miles de euros.
- Otros activos y pasivos por 1.660 miles de euros.

Comparación de la información y modificación de saldos

La información financiera intermedia contenida en el presente documento debe ser analizada teniendo en consideración lo descrito en la Nota 2.e) de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015.

Análisis del balance intermedio de la filial Puerto Venecia

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Euros)

ACTIVO	(No auditado, ni revisado)	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(No auditado, ni revisado)	31/12/2014
	30/06/2015			30/06/2015	
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible	7.271	9.988	FONDOS PROPIOS-		
Inmovilizado material	10.809	25.436	Capital	4.007.000	63.479.400
Inversiones inmobiliarias-	434.726.659	199.687.105	Prima de Emisión	235.757.726	-
Inversiones financieras a largo plazo	3.202.037	3.233.165	Reservas-	13.135.288	(9.276.132)
Activos por impuesto diferido	5.740.368	12.048.713	Resultado de ejercicios anteriores	(1.276)	(42.164.119)
Periodificaciones a largo plazo	1.741.134	2.931.402	Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	(26.435.181)	(17.308.300)
Total activo no corriente	445.428.279	217.935.809	Total patrimonio neto	226.463.556	(5.269.151)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas no corrientes-	224.203.967	4.205.429
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	-	58.746.861
			Pasivos por impuesto diferido	5.740.368	-
			Total pasivo no corriente	229.944.335	62.952.290
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	4.517.785	5.909.632	Deudas a corto plazo-	1.295.648	169.757.575
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	6.322	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes	-	305.598
Inversiones financieras a corto plazo	20.600	20.480	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	4.018.181	3.910.381
Periodificaciones a corto plazo	596.996	624.646	Total pasivo corriente	5.313.829	173.973.554
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.151.738	7.166.126			
Total activo corriente	16.293.441	13.720.884			
TOTAL ACTIVO	461.721.720	231.656.693	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	461.721.720	231.656.693

La variación en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" responde, principalmente, al efecto de la revalorización de dichos activos como consecuencia de la fusión inversa comentada anteriormente.

Como consecuencia de dicha revalorización Puerto Venecia ha registrado un pasivo por impuesto diferido de 6.998 miles de euros, correspondiente a la plusvalía generada con anterioridad a la elección del régimen SOCIMI. Dicho pasivo por impuesto diferido ha sido registrado con contrapartida en la cuenta de "Reserva de fusión" de patrimonio.

Asimismo, Puerto Venecia mantiene en su activo no corriente activos por impuesto diferido por el mismo importe que los pasivos por impuesto diferido anteriormente comentados en la medida que estos corresponden a bases imponibles negativas pendientes de tomar generadas con anterioridad a la elección del régimen SOCIMI y que se prevén recuperar en el mismo período tiempo que los pasivos por impuesto diferido generados como consecuencia de la operación de fusión anteriormente descrita.

Puerto Venecia evalúa a cada cierre la valoración de dichos activos y pasivos por impuesto diferido, registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias los posibles cambios de valoración. En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2015 Puerto Venecia ha registrado un gasto y un ingreso por impuesto diferido por importe de 1.257 miles de euros en concepto de actualización de dicha valoración.

Los movimientos más significativos en las cuentas de Patrimonio Neto han sido los siguientes:

- Con fecha 16 de abril de 2015, al objeto de iniciar una serie de acciones para restablecer el equilibrio patrimonial de Puerto Venecia, el Accionista Único a dicha fecha, procedió a la reducción del capital social por compensación de pérdidas por un importe de 59.472.410 euros, amortizando para ello 5.947.241 acciones.
- En la misma fecha, 16 de abril de 2015, el Accionista Único a propuesta del Consejo de Administración de Puerto Venecia, procedió a aumentar el capital social de Puerto Venecia en un importe de 10 euros y una prima de emisión de 60.065.876 euros, mediante la capitalización del importe pendiente, líquido y exigible, de capital e intereses del préstamo participativo que el Accionista Único ostentaba sobre Puerto Venecia.
- Asimismo, en la misma fecha el Accionista Único procedió a la compensación de la cuenta "Otras reservas" por importe de 9.490.678 euros y del importe pendiente de la cuenta "Resultados de ejercicios anteriores" por 9 euros con la prima de emisión creada en la misma fecha.
- En la misma fecha, el Accionista Único aprobó la distribución a su favor de un importe de 43.368.581 euros con cargo a la prima de emisión, distribución que se hizo efectiva en fecha 6 de mayo de 2015.
- Finalmente, y según se comenta en el apartado 1 del presente documento, en fecha 27 de julio de 2015 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona la operación de fusión aprobada en fecha 16 de junio de 2015, que ha sido registrada con efectos desde el 19 de enero de 2015.

Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia de la filial Puerto Venecia

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014

(Euros)

	(No auditado, ni revisado) 30/06/2015	(No auditado, ni revisado) 30/06/2014
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	11.662.445	11.156.167
Gastos de personal-	(35.801)	(4.948)
Otros gastos de explotación-	(4.816.632)	(4.059.013)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(9.979.966)	(5.283.022)
Otros resultados	1.151.462	25.434
Resultado de explotación	(2.018.492)	1.834.618
Ingresos financieros	43.774	14
Gastos financieros-	(18.781.312)	(7.675.965)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(626.818)	(2.338.450)
Diferencias de cambio	(1.365)	(71)
Resultado financiero - (Pérdidas)	(19.365.721)	(10.014.473)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)	(21.384.213)	(8.179.855)
Impuestos sobre beneficios	(5.050.969)	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(26.435.181)	(8.179.855)
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	(26.435.181)	(8.179.855)

Tal y como se ha comentado anteriormente, como consecuencia de la fusión, las operaciones de la sociedad absorbida, Intu PV Zaragoza, S.A.U. se entienden realizadas por la sociedad absorbente, Puerto Venecia, desde el 19 de enero de 2015. En consecuencia la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2015 incluye pérdidas correspondientes al período comprendido entre el 19 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015 de la sociedad absorbida por un importe de 2.173 miles de euros.

Puerto Venecia explota en régimen de alquiler un complejo inmobiliario que comprende un parque de superficies medianas destinadas al alquiler, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios).

Al 30 de junio de 2015 y al 30 de junio de 2014 el parque de medianas presentaba una ocupación del 84% y del 86% (en función de la superficie bruta alquilable sin computar los otros propietarios) respectivamente. Al 30 de junio de 2015 y al 30 de junio de 2014 el centro comercial presentaba una ocupación del 97% y del 96%, respectivamente (en función de la superficie bruta alquilable sin computar los otros propietarios).

En los períodos comparativos cerrados el 30 de junio de 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas y repercusión de gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de Puerto Venecia ascendieron a 11.662 y 11.156 miles de euros, respectivamente, con el siguiente detalle:

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Renta Mínima Garantizada	10.217.397	10.778.235
Repercusión de gastos	2.736.505	2.352.907
Renta variable	377.380	42.734
Bonificaciones	(1.668.837)	(2.017.709)
Total	11.662.445	11.156.167

La variación en el epígrafe "Otros gastos de explotación" responde al incremento en las cuotas a pagar en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tras la revisión catastral efectuada en la ciudad de Zaragoza, así como a costes consecuencia de la finalización anticipada de ciertos contratos de consultoría tras el cambio de Accionista Único.

El epígrafe "Otros Resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia incluye, principalmente, penalizaciones por cancelación de contratos de alquiler.

El incremento en el epígrafe "Gastos financieros" responde a los costes derivados de la cancelación de la financiación con la entidad Goldman Sachs, que fue cancelada por el anterior Accionista Único en fecha 19 de enero de 2015, conllevando dicha cancelación anticipada un coste de 6.069 miles de euros. Asimismo, Puerto Venecia ha dado de baja el importe capitalizado como gastos de formalización de dicho préstamo por importe de 5.224 miles de euros, registrando dicho gasto en el mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2015.

Finalmente, Puerto Venecia ha procedido a dar de baja los activos por impuesto diferido correspondientes principalmente a bases imponibles negativas pendientes de tomar generadas con anterioridad a la elección del régimen SOCIMI, y que prevé que no podrán ser recuperadas en un futuro.