



Madrid, 28 de abril de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**ZARAGOZA PROPERTIES**"), en cumplimiento con la Circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, a continuación hace pública la siguiente información financiera del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015:

- Informe de auditoría independiente de cuentas anuales abreviadas de la Sociedad
- Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad e informe de gestión
- Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas
- Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

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

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría independiente y Cuentas Anuales Abreviadas  
Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a) de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

---

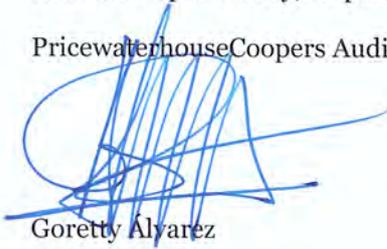
*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España*  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, [www.pwc.es](http://www.pwc.es)

1

## Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez

26 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11389

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España  
.....

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL INICIADO A 9 DE  
ABRIL DE 2015 Y TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke and a vertical stroke at the end.

## ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS DE ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO.....	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA.....	3
ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.....	4
ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	5
1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.....	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS.....	8
3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.....	10
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	11
5. ACTIVOS FINANCIEROS.....	18
6. PASIVOS FINANCIEROS.....	19
7. FONDOS PROPIOS.....	20
8. SITUACIÓN FISCAL.....	22
9. INGRESOS Y GASTOS.....	23
10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....	24
11. OTRA INFORMACIÓN.....	25
12. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.....	25
13. HONORARIOS DE LOS AUDITORES.....	25
14. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.....	25
15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009).....	26
16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	26

Handwritten signature and stamp in blue ink.

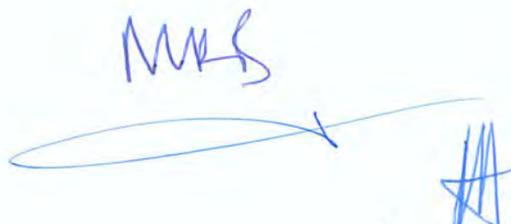
**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Balance abreviado correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 terminado a 31 de diciembre de 2015  
(Expresado en Euros)

ACTIVO		NOTAS	EJERCICIO 2015
A)	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>234.584.146,81</b>
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	234.584.146,81
B)	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>187.366,51</b>
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	55,45
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	187.311,06
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>			<b>234.771.513,32</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	EJERCICIO 2015
A)	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>52.603.053,23</b>
A-1)	Fondos propios		<b>52.603.053,23</b>
I.	Capital	7	<b>5.060.000,00</b>
1.	Capital escriturado		5.060.000,00
II.	Prima de emisión	7	<b>50.388.879,67</b>
III.	Reservas	7	<b>(6.071,16)</b>
VI.	Otras aportaciones de socios	7	<b>2.692.314,33</b>
VII.	Resultado del ejercicio	3	<b>(5.532.069,61)</b>
B)	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>181.974.799,08</b>
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	<b>181.974.799,08</b>
C)	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>193.661,01</b>
V.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	<b>193.661,01</b>
2.	Otros acreeedores		193.661,01
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>			<b>234.771.513,32</b>

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros s abreviados.



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado a 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

	NOTAS	EJERCICIO 2015
7. Otros gastos de explotación	9	(550.223,34)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(550.223,34)
15. Gastos financieros	10	(4.981.846,27)
B) RESULTADO FINANCIERO		(4.981.846,27)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(5.532.069,61)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		(5.532.069,61)

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros s abreviados.

MUR



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresado en Euros)

**A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015**

	NOTAS	EJERCICIO 2015
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>(5.532.069,61)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(5.532.069,61)</b>

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros s abreviados

MRS



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresado en Euros)

**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015**

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A) Saldo 9 de abril de 2015</b>	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(5.532.069,61)	(5.532.069,61)
II. Operaciones con socios o propietarios	5.060.000,00	50.388.879,67	-	-	-	55.448.879,67
1. <i>Aumentos de capital</i>	5.060.000,00	50.388.879,67	-	-	-	55.448.879,67
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.071,16)	2.692.314,33	-	2.698.385,49
<b>B) Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5.060.000,00</b>	<b>50.388.879,67</b>	<b>(6.071,16)</b>	<b>2.692.314,33</b>	<b>(5.532.069,61)</b>	<b>52.603.053,23</b>

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros s abreviados.



## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

### 1. Actividad de la Sociedad

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A., (en adelante la "Sociedad"), se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 9 de abril de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 1.202 de su protocolo.

En fecha 19 de mayo de 2015, se procedió a otorgar la correspondiente escritura de declaración de unipersonalidad de la Sociedad, autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 1.638 de su protocolo.

La Sociedad se encuentra inscrita al Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.416, folio 174, sección 8, hoja M-601525, siendo su número de identificación fiscal A87266615. Su domicilio social se encuentra en Madrid, C/ Eduardo Dato, número, 18, semisótano.

Con fecha 30 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 2087 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad admitió la dimisión del administrador único TMF Sociedad de Dirección, S.L., modificó su órgano de administración y nombró a las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Martin Richard Breeden: Presidente y Consejero.
- TMF Management (Spain), S.L., representada por D<sup>a</sup>. Belén Garrigues Calderón: Secretario no Consejero
- D. Nicholas John Viner Hodson: Vicepresidente y Consejero.
- D. José Urrutia del Pozo: Consejero.

En fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad procedió a modificar sus estatutos sociales para, entre otros hechos, modificar su objeto social y adaptarlo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI"). Es por ello que el objeto social tras dicho cambio en los estatutos de la Sociedad ha quedado redactado de la siguiente manera:

- 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 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.
- 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 11/2009, de 26 de octubre por las que se regulan las SOCIMI. Las entidades a que

  
6 

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

- 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.
- Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Con fecha 30 de junio de 2015, se cambió su denominación social de Willington Spain, S.A.U. a Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 2088 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En fecha 20 de julio de 2015 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (9 de abril de 2015).

La actividad principal de la Sociedad consiste en ser cabecera de un grupo, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual depende, a fecha de formulación de los presentes estados financieros abreviados, la Sociedad Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (sociedad propietaria del centro comercial denominado Puerto Venecia situado en Zaragoza), por lo que la Sociedad tiene el dominio directo sobre esta última. Como consecuencia de la actividad realizada por la Sociedad y su condición de sociedad dominante de un grupo de sociedades, la misma es considerada como sociedad holding industrial atendiendo a lo dispuesto en la consulta 2 del BOICAC 79. En este sentido, una holding industrial se considera aquella sociedad que tiene participaciones de control (normalmente cercanas al 100%) como instrumento para desarrollar la actividad corporativa del grupo. En este tipo de sociedades, la sociedad holding industrial no tiene otra actividad relevante ni otros ingresos diferenciados que los procedentes de las filiales industriales, que con vocación de permanencia, realizan la actividad industrial del grupo, si bien la actividad del holding es precisamente la gestión del grupo industrial en oposición a la actividad de gestión de cartera. En consecuencia, los intereses y dividendos devengados por préstamos o repartidos por las sociedades filiales, se consideran como cifra de negocios, así mismo los deterioros y reversiones sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio se registran dentro del resultado de explotación.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades sometiéndose por tanto a lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales aprobado por el Real Decreto 1159 /2010, de 27 de septiembre. En este sentido el total de activos consolidados, el patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado a 31 de diciembre de 2015, formuladas, según las Normas de Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1150/2010 asciende a 464.142 miles de euros, 43.305 miles de euros y 14.830 miles de euros (pérdidas) respectivamente.

MRS  7 

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

En fecha 29 de julio de 2015 se procedió a dar de alta en el Registro de Anotaciones en Cuenta la totalidad de los valores de la Sociedad con el código de valor ES0105084000 y por un importe nominal de 5.060.000 euros.

La Sociedad cotiza en el MERCADO ALTERNATIVO BURSATIL (MAB) desde el 15 de septiembre de 2015.

El accionista mayoritario de la Sociedad es Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. de nacionalidad luxemburguesa con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2557, siendo la matriz última del grupo al que pertenece, Intu Properties, plc. con domicilio en 40 Broadway – SW1H 0BT (Londres - Reino Unido).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 la Sociedad, en calidad de accionista único de su subsidiaria, Puerto Venecia Investment Socimi, S.A.U, decidió, en fecha 6 y 26 de octubre de 2015, la distribución de sendas aportaciones a su favor, ambas con cargo a la cuenta de prima de emisión, por importe de 300.000 euros y 500.000 euros respectivamente.

**2. Bases de presentación de los estados financieros abreviados**

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Así mismo, como consecuencia de la adhesión de la sociedad al régimen SOCIMI, también le será de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad han formulado los presentes estados financieros abreviados teniendo en cuenta la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en los mismos. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros abreviados requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al

WRS 8

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

Se detallan a continuación las principales estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad:

### Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros que comprenden principalmente instrumentos de patrimonio en empresas del grupo mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad. En concreto, la valoración de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable en la estimación se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada a efectos consolidados, corregido por la plusvalías tácitas existentes a la fecha de la valoración.

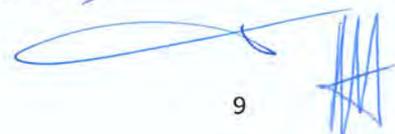
### Impuesto sobre beneficios y riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 20 de julio de 2015 con efectos retroactivos desde el 9 de abril de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

#### d) Comparación de la información

Al haberse constituido la Sociedad el día 9 de abril de 2015, la misma no presenta información comparativa al ser el periodo presentado en estos estados financieros abreviados el primer periodo de actividad de la Sociedad.

MRS



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

e) Agrupación de partidas

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

f) Empresa en funcionamiento

La Sociedad a 31 de diciembre de 2015, presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.294,50 euros principalmente derivado de las cantidades pendientes de pago en relación con diversos servicios de profesionales independientes. En todo caso los administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que el fondo de maniobra negativo no es significativo.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente (en euros):

<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	(5.532.069,61)
<b>Total .....</b>	<b>(5.532.069,61)</b>
<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores .....	(5.532.069,61)
<b>Total .....</b>	<b>(5.532.069,61)</b>

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

3.2 Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 21 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su



## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

Accionista 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).

### 4. Normas de registro y valoración

#### 4.1. Activos financieros

##### a) Préstamos y partidas a cobrar.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance abreviado de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

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

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

### b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante, todo lo anterior, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

#### Provisión por deterioro

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada o del subgrupo consolidado, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio o periodo en que se produce.

En ejercicios o periodos posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.

NRS

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

### 4.2. Pasivos financieros

#### Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por 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. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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.

#### 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 abreviada 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 abreviado, 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.

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.

MRS   
13 

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

### 4.3 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.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

### 4.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos (y gastos) se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### a) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Los ingresos que la Sociedad ha obtenido fruto de su actividad financiera (dividendos y otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas), se consideran como actividad ordinaria de acuerdo con lo establecido en la resolución del

MRS

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

ICAC publicada en el boletín número 79 del año 2009, por lo que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

**4.5 Transacciones en moneda extranjera**

Los presentes estados financieros abreviados de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**4.6 Provisiones y contingencias**

Las provisiones se reconocen en el balance abreviado 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.

Las contingencias probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones laborales u otras y reparaciones extraordinarias, se aprovisionarán de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías, siempre que estén fundamentadas.

**4.7 Patrimonio neto**

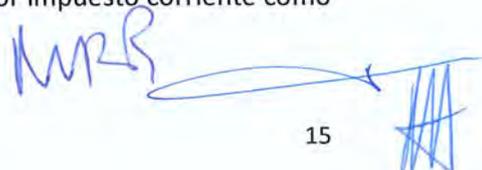
El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

**4.8 Impuesto sobre beneficios**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 20 de julio de 2015 y con efectos a partir de su constitución el Accionista Único que había en ese momento adoptó la decisión del acoger a la Sociedad al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.

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 Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de

MRS

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

sus Accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

**4.9 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.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, en las que el objeto sea un negocio, entendido como tal participaciones en sociedades pertenecientes al mismo grupo que otorguen el control de la misma, dicha transacción será contabilizada al valor por el cual estuviera anteriormente registrada en la sociedad aportante, que en el caso de ser una sociedad radicada en el extranjero se registraría siguiendo los criterios establecidos en la consulta 3 del BOICAC 85, es decir, por el mayor entre el valor neto contable, que la aportante lo tuviera registrado en sus cuentas anuales individuales una vez homogeneizadas bajo principios contables españoles, y el obtenido de aplicar el porcentaje de participación sobre el valor de los fondos propios de la sociedad aportada, todo ello considerando que no existe un consolidado bajo NOFCAC a la fecha de aportación según lo dispuesto en la consulta 4 del BOICAC 90.

En el caso de cesiones de préstamos, como la que se describe en la nota 5 de la presente memoria abreviada, en el que el objeto de la misma sean préstamos sería de aplicación lo dispuesto en la consulta 9 del BOICAC 84 y la operación se reconoce como si de una permuta no comercial se tratara y por lo tanto, el préstamo cedido se valora por su valor razonable en el momento de la cesión.



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

**5. Activos financieros**Análisis por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases, así como el saldo de los mismos, excluidos aquellos con administraciones públicas, a 31 de diciembre de 2015 se presenta en la siguiente tabla:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Total
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados y Otros	
	2015	2015	2015
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	234.584.146,81	55,45	234.584.202,26
<b>Total</b>	<b>234.584.146,81</b>	<b>55,45</b>	<b>234.583.202,26</b>

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

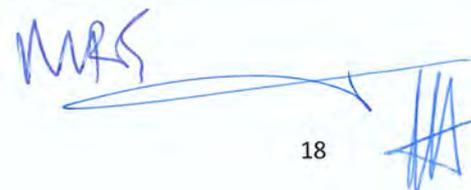
A 31 de diciembre 2015, la Sociedad ostenta una participación del 100% en el capital social de la mercantil de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. A continuación, se incluye un cuadro explicativo en el que se relacionan los datos más relevantes de la entidad dominada directa (Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.), obtenidos de sus estados financieros a 31 de diciembre de 2015:

Información jurídica	
Denominación	<b>Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.</b>
País	España
Forma jurídica	Sociedad Anónima
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Porcentaje Participación	100,00%
Patrimonio neto	
Capital	4.007.000,00
Reserva legal y estatutaria	214.546,47
Otras Reservas	12.114.072
Prima de emisión	234.957.726
Resultado de ejercicios anteriores	(1.276)
Resultado del ejercicio	(34.330.844)
Plusvalías tácitas	26.235.835,49
Datos en la matriz	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	234.584.146,81

La mencionada empresa del Grupo en la que la Sociedad tiene participación directa no cotiza en Bolsa.

La participación del 100% que a cierre del presente ejercicio la Sociedad ostenta en su sociedad subsidiaria, Puerto Venecia Investment SOCIMI, S.A.U, es el resultado de las siguientes transacciones mercantiles:

MRS



## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

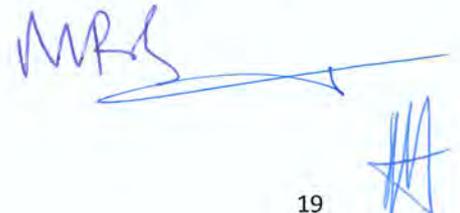
- La sociedad Intu Zaragoza Holding S.à r.l., la cual a fecha 16 de junio de 2015 era accionista único de la Sociedad, participaba a su vez en el 100% de capital social de otra sociedad del grupo, denominada Intu PV Zaragoza, S.A.U, en virtud de la escritura de compraventa otorgada en fecha 17 de diciembre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 4.319 de su protocolo.
- Por su parte, la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U, era accionista único de la mercantil Puerto Venecia Investment SOCIMI, S.A.U, en virtud de la escritura de compraventa otorgada en fecha 19 de enero de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 44 de su protocolo.
- En fecha 16 de junio de 2015, Zaragoza Properties SOCIMI, S.A llevó acabo las siguientes operaciones con su Accionista Único:
  - Ampliación de capital y prima de emisión mediante aportación no dineraria de las acciones que Intu Zaragoza Holding S.à r.l. mantenía sobre Intu PV Zaragoza, S.A.U. realizada el 16 de junio de 2015 por importe de 58.081.194,00 euros.
  - Capitalización de un préstamo por importe de 177.302.952,81 euros en Intu PV Zaragoza, S.A.U. que previamente le había sido cedido a la Sociedad por su Accionista Único. Ambas operaciones se realizan con fecha 16 de junio de 2015.
  - En fecha 16 de junio de 2015 la Sociedad en su calidad de Accionista Único de Intu PV Zaragoza, S.A.U. aprobó el Proyecto Común de Fusión por el cual Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbente) absorberá a su matriz Intu PV Zaragoza, S.A.U. (Sociedad Absorbida). Como consecuencia de la fusión, la Sociedad Absorbida se extinguió, vía disolución sin liquidación, y se transmitió en bloque todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirió por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida, deviniendo a su vez la Sociedad en accionista único de la absorbente, es decir de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

La Sociedad, en calidad de accionista único de su subsidiaria, Puerto Venecia Investment Socimi, S.A.U, decidió, en fecha 6 y 26 de octubre de 2015 la distribución de sendas aportaciones a su favor, ambas con cargo a la cuenta de prima de emisión, por importe de 300.000 euros y 500.000 euros respectivamente.

### 6. Pasivos financieros

#### Análisis por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el saldo de los mismos, excluidos aquellos con administraciones públicas, a 31 de diciembre de 2015 se presenta en la siguiente tabla:



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Total
	Derivados y Otros	Derivados y Otros	
	2015	2015	
Categorías			2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	181.974.799,08	-	181.974.799,08
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	193.380,02	193.380,02
<b>Total</b>	<b>181.974.799,08</b>	<b>193.380,02</b>	<b>182.168.179,10</b>

Análisis por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a fecha 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	181.974.799,08	181.974.799,08
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	193.380,02	-	193.380,02
Otros acreedores	193.380,02	-	193.380,02
<b>Total</b>	<b>193.380,02</b>	<b>181.974.799,08</b>	<b>182.168.179,10</b>

En la nota 6 de la presente memoria abreviada se detallan las principales características de los pasivos financieros indicados en la tabla anterior.

**7. Fondos Propios**a) Capital suscrito

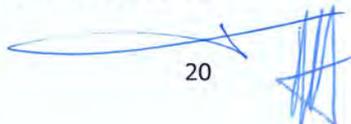
Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
Ordinarias	5.060.000	1,00	5.060.000,00
<b>Total</b>	<b>5.060.000</b>	<b>1,00</b>	<b>5.060.000,00</b>

A cierre del presente ejercicio, capital social de la Sociedad asciende a 5.060.000,00 euros representado por 5.060.000,00 acciones de carácter ordinario con un valor nominal por de 1,00 Euro por acción.

Con fecha 9 de abril de 2015 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1,00 euros cada una.

Posteriormente, el 16 de junio de 2015, el Accionista único de la Sociedad, esto es, Intu Zaragoza Holding S.à. r.l., decide aumentar el capital social de la Sociedad mediante la creación de 5.000.000 acciones nominativas, numeradas de la 60.001 a la 5.060.000, ambas inclusive de 1 euro valor nominal cada una de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las acciones ya existentes.

Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión de, aproximadamente, 10,077776 euros por cada acción. Por tanto, el importe total a desembolsar por el Accionista Único es de CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (55.388.879,67€), correspondiendo CINCO MILLONES DE

MRS 

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

EUROS (5.000.000 de euros) al aumento del capital social y CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (50.388.879,67 de euros) a la prima de emisión.

La Ampliación se realiza con cargo a aportaciones no dinerarias, y es íntegramente suscrita y desembolsada junto con la prima de emisión, en la manera que se describe a continuación:

Intu Zaragoza Holding, S.à. r.l., accionista único de la Sociedad, suscribe y desembolsa íntegramente la totalidad de las acciones, numeradas correlativamente de la 60.001 a la 5.060.000, ambas inclusive, mediante una aportación no dineraria consistente en la transmisión a favor de la Sociedad de la propiedad de 5.060.000 acciones, representativas del 100% del capital social de Intu PV Zaragoza S.A.U., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes del Reino de España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.893, Folio 185, Hoja M-592.239, con domicilio social en la calle Ayala 66, Madrid y Código de Identificación Fiscal número A-87166393, y de la que a su vez, Intu Zaragoza Holding, S. à. r. l., era titular de la totalidad de las acciones en las que se divide su capital social.

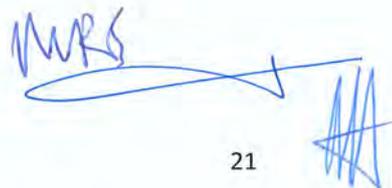
La citada ampliación de capital fue elevada a público el día 16 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 988 de su protocolo, e inscrita ante el Registro Mercantil de Madrid el día 17 de junio de 2015.

Las acciones de la Sociedad numeradas del 1 al 60.000 se encuentran pignoradas en virtud de póliza de prenda intervenida el 16 de mayo de 2015 por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 994 de su libro registro de operaciones mercantiles, y las acciones de la Sociedad numeradas de la 60.001 a la 5.060.000 se encuentran pignoradas en virtud de póliza de prenda intervenida el 16 de junio de 2015 por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 995 a favor de (i) un sindicato de entidades financieras de las que HSBC Bank plc actúa como agente y agente de garantías como entidades acreditantes bajo un contrato de crédito por importe de 225.000.000 euros suscrito con Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., como acreditado e Intu PV Zaragoza, S.A como garante, en fecha 30 de abril de 2015 y (ii) HSBC Bank plc como entidad de cobertura bajo un contrato de cobertura de tipos de interés suscrito con Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. en fecha 6 de mayo de 2015.

El accionista único de la Sociedad decidió poner a disposición del Proveedor de Liquidez 165.385 acciones de la Sociedad representativas del 3,27% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.150.005 euros considerando el precio de referencia por acción de 13 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

Como se ha mencionado con anterioridad, la Sociedad comenzó a cotizar en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) el 15 de septiembre de 2015, con la consecuente pérdida de su unipersonalidad. Por ello, a cierre del ejercicio 2015 la entidad mercantil de nacionalidad Luxemburguesa denominada Intu Zaragoza Holding S.à r.l., con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2557 (Luxemburgo) es el actual titular del 99,9985% de las acciones en las que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad y admitidas a cotización.

MRS



## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.	Porcentaje de Participación	Número total de acciones
Intu Zaragoza Holding S.à r.l.	99,9985%	5.059.925
<b>Total</b>	<b>99,9985%</b>	<b>5.059.925</b>

### b) Prima de emisión

La prima de emisión a cierre del presente ejercicio mantiene una prima de emisión que asciende a 50.388.879,67 euros, siendo su evolución a lo largo del ejercicio tal y como se describe en el apartado anterior. Esta reserva es de libre disposición.

### c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

A cierre del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha constituido ninguna reserva legal.

### d) Reservas especiales

La Sociedad tiene constituida una reserva negativa originada por los gastos inherentes a su constitución y ampliaciones de capital, que a fecha del cierre del ejercicio asciende a 6.071,16 euros.

### e) Otras aportaciones de socios

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad cuenta con unas aportaciones de socios por un importe de 2.692.314,33 euros, derivadas de la diferencia entre el valor de la aportación no dineraria de las acciones de la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. (ver notas 5 y 6) y el valor que dichas acciones tenían en Intu Zaragoza Holding S.à r.l. (Matriz de la Sociedad) con anterioridad a su aportación, según el criterio descrito en la nota 4.9 de la presente memoria abreviada.

## 8. Situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios, es como sigue:

2015	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			-5.532.069,61
	-		
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>3.981.846,27</b>	-	<b>3.981.846,27</b>
Limitación en la deducibilidad en gastos financieros	3.981.846,27	-	3.981.846,27
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	-1.550.223,34

Debido a las pérdidas obtenidas en el período comprendido entre el 9 de abril y 31 de diciembre de 2015 no se ha registrado ningún tipo de gasto por impuesto. Del mismo modo, derivado del hecho

MRS

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

de que la Sociedad ha optado por el régimen SOCIMI, no ha registrado ningún activo por impuesto diferido por bases imponibles negativas ya que estima que no va a tener que hacer frente a las mismas como consecuencia de su acogimiento al régimen mencionado.

Las diferencias temporarias se corresponden con los gastos financieros que no se consideran deducibles atendiendo a lo expuesto a continuación.

A raíz de la reforma del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobada en el Real Decreto-Ley 12/2012 de 30 de marzo, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio; y los que no hayan sido objeto de deducción, por superar el citado límite, podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente, en los términos y con los límites que se regulan en el propio artículo. En este caso al tener la Sociedad la consideración de holding industrial, los ingresos financieros devengados procedentes de la financiación concedida a las entidades participadas, registrados en el epígrafe Importe neto de la cifra de negocios, no se considerarán como parte integrante del beneficio operativo señalado en el artículo 20 del TRLIS, sino que minorarán los gastos financieros de la entidad a los efectos de determinar el importe de los gastos financieros netos.

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Al estar constituida en 2015 solamente estaría pendiente el último ejercicio.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Derivado de la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, según la cual el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016. Derivado de su condición de SOCIMI y de la acumulación de Bases Imponibles negativas la Sociedad en tanto en cuanto cumpla con los criterios establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, no se ve afectada por dicho cambio en el tipo de imposición.

Los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones públicas son los siguientes:

	2015	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	280,99
<b>Total saldos con las Administraciones Públicas</b>	-	<b>280,99</b>

**9. Ingresos y gastos**

a) Gastos de personal

No hay gastos de contratación de personal por no tener empleados la Sociedad.

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

b) Otros gastos de explotación

Esta partida contable se compone de los gastos de administración y gestión entre otros y devengados en el periodo comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre de 2015. El desglose de este apartado se expone en la siguiente tabla:

Descripción	2015
<b>Servicios exteriores</b>	<b>474.831,77</b>
Servicios de profesionales independientes	457.087,04
Servicios bancarios y similares	371,37
Otros servicios	17.373,36
<b>Tributos</b>	<b>75.391,57</b>
Ajustes negativos en la imposición indirecta	75.391,57
<b>Total</b>	<b>550.223,34</b>

Bajo el epígrafe de Servicios Profesionales independientes se registran los honorarios devengados en relación a la salida de negociación a la salida a negociación en el MAB de la Sociedad.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de las operaciones vinculadas a cierre del periodo correspondiente entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, así como los saldos a dicha fecha se presentan en el siguiente cuadro:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
INTU ZARAGOZA HOLDING S.A.R.L.	Socio	Deudas por préstamo entre socio y subsidiaria	(181.974.799,08)
<b>Total</b>			<b>(181.974.799,08)</b>

La Sociedad recibió un préstamo por importe de 177.302.952, 81 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 la filial del Grupo "Intu PV Zaragoza, S.A.U." (ver notas 5 y 6).

El préstamo recibido tiene una fecha de vencimiento 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente. A 31 de diciembre de 2015 se han devengado intereses por valor de 4.981.846,27 euros los cuales se han capitalizado en su totalidad salvo 10.000 euros.

Finalmente, durante el presente ejercicio y, en concreto en fecha 7 de octubre de 2015, de conformidad con la cláusula 6.2 del Contrato de Préstamo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de la Sociedad decidió repagar parcialmente en concepto de principal del Contrato de Préstamo un importe de TRECIENTOS MIL EUROS (300.000 €), siendo dicha "Devolución Parcial", expresamente aceptada por su accionista mayoritario.



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

**11. Otra información**

La Sociedad no ha elaborado informe de gestión ni estado de flujos de efectivo, pues tal y como recoge la Ley de Sociedades Capital en sus artículos 254 y 262.3, las sociedades que formulen balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, como en el caso de la Sociedad, no estarán obligadas a elaborar informe de gestión ni estado de flujos de efectivo.

Los administradores no han percibido durante el ejercicio 2015 por parte de la Sociedad retribución alguna, ni mantienen anticipos, créditos, planes de pensiones, seguros de vida con la Sociedad.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre de 2015 los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Ningún Consejero ha realizado por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

**12. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

La Sociedad no ha registrado partidas de naturaleza ambiental durante el presente ejercicio.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de los estados financieros abreviados respecto a la información de cuestiones medioambientales.

**13. Honorarios de los auditores**

Los importes de honorarios devengados durante el ejercicio 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 101.000 euros.

Por otro lado, no se han devengado honorarios durante el ejercicio por otras Sociedades de la red de PwC.

**14. Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores.**

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:



**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

	2015
Periodo medio de pago a proveedores	Días 46,07

Conforme a lo permitido en la Disposición adicional única de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales abreviadas como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

El período medio de pago a proveedores se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el saldo medio del ejercicio de acreedores comerciales, y en el denominador por la suma total de la cifra de aprovisionamientos y gastos por servicios exteriores.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

**15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)**

Al haberse constituido la Sociedad el 9 de abril de 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas en los presentes estados financieros.

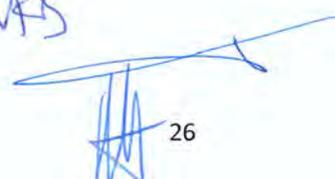
Así mismo, y dado que el presente constituye el primero de los ejercicios de la Sociedad, no han existido beneficios contables susceptibles de reparto mediante dividendos precedentes de ejercicios anteriores. La propuesta de aplicación del resultado del presente ejercicio se encuentra en la nota 3 de esta memoria.

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 de su activo en participaciones en el capital de sociedades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009. La fecha de adquisición de dicha participación fue el 16 de junio de 2015 tal como se establece en la nota 5 de la presente memoria abreviada.

Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. La información en relación a la identificación y fecha de adquisición de dichos activos se presentan en los estados financieros de Puerto Venecia SOCIMI, S.A.U.

**16. Hechos posteriores al cierre**

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún acontecimiento adicional que afecte significativamente a la Sociedad.

MRS  
  
26

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Formulación de las Cuentas Anuales abreviadas correspondiente al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y cerrado al 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS S ABREVIADOS**

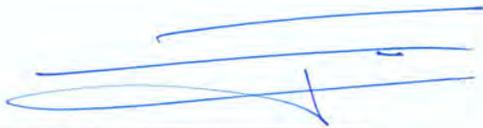
Los precedentes estados financieros abreviados que forman una unidad integrada por el Balance abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria abreviada, de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 31 de marzo de 2015.



Presidente y Consejero.  
Fdo.: D. Martin Richard Breeden



Vicepresidente y Consejero.  
Fdo.: D. Nicholas John Viner Hodson



Consejero.  
Fdo.: D. José Urrutia del Pozo

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría independiente,  
Cuentas Anuales consolidadas e informe de gestión  
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la Sociedad Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España, que se identifica en la nota 2.a) de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 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 consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la Zaragoza Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez

26 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11391  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España

**Zaragoza Properties  
SOCIMI, S.A.  
y Sociedades  
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio comprendido  
entre el 9 de abril de 2015 y  
el 31 de diciembre de 2015 e informe de  
gestión.

MRS





**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO****COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	14.470.811
Otros gastos de explotación		(5.274.508)
Servicios exteriores	Nota 13.2	(5.026.126)
Tributos		(223.654)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(24.728)
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Notas 4 y 5	(11.737.645)
Otros resultados		(163.381)
Resultado de explotación - Beneficio		(2.704.723)
Ingresos financieros		741
Gastos financieros		(9.245.529)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.1	(4.981.846)
Por deudas con terceros		(4.263.683)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11.1	(2.880.822)
Diferencias de cambio		(31.135)
Resultado financiero - (Pérdidas)	Nota 13.3	(12.156.745)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		(14.861.468)
Impuestos sobre beneficios		-
Resultado del período procedente de operaciones continuadas		(14.861.468)
Resultado del período - (Pérdidas)		(14.861.468)

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015.

Handwritten signature in blue ink, followed by a blue ink stamp or mark.

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Euros)

	31/12/2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(14.861.468)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	(6.071)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(14.867.539)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(14.867.539)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
<b>SALDO AL 9 DE ABRIL DE 2015</b>	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(14.861.468)	(14.861.468)
Operaciones con socios o propietarios:						
1. Ampliación de capital:	5.060.000	50.388.880	(6.071)	-	-	55.442.809
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	2.692.314	-	2.692.314
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>5.060.000</b>	<b>50.388.880</b>	<b>(6.071)</b>	<b>2.692.314</b>	<b>(14.861.468)</b>	<b>43.273.655</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015.

## ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>4.524.292</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(14.861.468)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>24.831.655</b>
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Notas 4 y 5	11.737.645
Variación de provisiones	Nota 9	24.728
Ingresos financieros	Nota 13.3	(741)
Gastos financieros	Nota 13.3	9.245.529
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Nota 13.3	2.880.822
Otros ingresos y gastos		943.672
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(2.425.751)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		260.133
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.685.884)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.020.144)</b>
Pagos de intereses		(3.020.885)
Cobros de intereses	Nota 13.3	741
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(222.800.614)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(222.919.678)</b>
Unidades de negocio	Notas 1 y 17	(221.474.889)
Inversiones inmobiliarias	Notas 5	(1.444.346)
Otros activos financieros		(443)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>119.064</b>
Otros pasivos financieros		119.064
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>232.435.762</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>55.442.809</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	55.442.809
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>176.992.953</b>
Emisión de deudas con entidades del grupo	Nota 14.1	177.292.953
Devolución de deudas con entidades del grupo	Nota 14.1	(300.000)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>14.159.440</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		14.159.440

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015.

MAS 4

## Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las Cuentas Anuales para el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015  
(Expresada en Euros)

### 1. Actividad de la Sociedad

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 9 de abril de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 1.202 de su protocolo.

En fecha 19 de mayo de 2015, se procedió a otorgar la correspondiente escritura de declaración de unipersonalidad de la Sociedad, autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 1.638 de su protocolo.

La Sociedad se encuentra inscrita al Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.416, folio 174, sección 8, hoja M-601525, siendo su número de identificación fiscal A87266615. Su domicilio social se encuentra en Madrid, C/ Eduardo Dato, número 18, planta semisótano.

Con fecha 30 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 2.087 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad admitió la dimisión del administrador único TMF Sociedad de Dirección, S.L., modificó su órgano de administración y nombró a las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Martin Richard Breeden: Presidente y Consejero.
- TMF Management (Spain), S.L., representada por D<sup>a</sup>. Belén Garrigues Calderón: Secretario no Consejero
- D. Nicholas John Viner Hodson: Vicepresidente y Consejero.
- D. José Urrutia del Pozo: Consejero.

En fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad procedió a modificar sus estatutos sociales para, entre otros hechos, modificar su objeto social y adaptarlo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI") (ver Nota 12). Es por ello que el objeto social tras dicho cambio en los estatutos de la Sociedad Dominante ha quedado redactado de la siguiente manera:

- 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 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.
- 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 11/2009, de 26 de octubre por las que se regulan las SOCIMI. Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.
- 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.



- Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Con fecha 30 de junio de 2015, se cambió su denominación social de Willington Spain, S.A.U. a Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U. mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 2.088 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En fecha 20 de julio de 2015 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (9 de abril de 2015).

La actividad principal del Grupo consiste la explotación en régimen de arrendamiento de un complejo comercial denominado Puerto Venecia, situado en Zaragoza, propiedad de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

Asimismo, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado mediante el Real Decreto 1159/2010, de 27 de septiembre.

En fecha 29 de julio de 2015 se procedió a dar de alta en el Registro de Anotaciones en Cuenta la totalidad de los valores de la Sociedad con el código de valor ES0105084000 y por un importe nominal de 5.060.000 euros.

La Sociedad cotiza en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) desde el 15 de septiembre de 2015.

El accionista mayoritario de la Sociedad es Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. de nacionalidad luxemburguesa con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2557, siendo la matriz última del grupo al que pertenece, Intu Properties, plc. con domicilio en 40 Broadway – SW1H 0BT (Londres - Reino Unido), la cual presenta estados financieros consolidados.

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

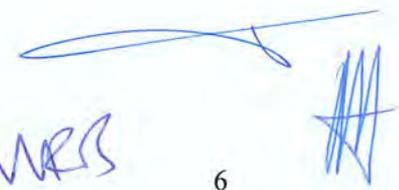
La moneda funcional del Grupo es el euro.

El Grupo no presenta provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental al cierre del ejercicio que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma debido a que no ha incurrido en acciones de las que pueda derivarse obligación alguna implícita o tácita.

### **1.1 Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación**

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

MRS



Al 31 de diciembre de 2015, la única sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, y consolidada por el método de integración global es Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.:

Denominación	Actividad	País	Participación en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Patrimonio Neto
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.	(*)	España	100%	100%	4.007.000	234.957.726	12.328.618	(1.276)	(34.330.844)	216.961.224

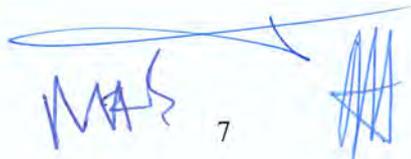
La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., es una sociedad española con CIF A-62850094, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 9 de abril de 2002, su domicilio social se sitúa en la calle Eduardo Dato, 18, planta semisótano de Madrid.

Su actividad principal es el alquiler de los locales comerciales ubicados dentro de un complejo comercial situado en el Zaragoza denominado Puerto Venecia.

La Sociedad Dominante ha adquirido el control de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. como resultado de las siguientes transacciones mercantiles:

- La sociedad Intu Zaragoza Holding S.à r.l., la cual a fecha 16 de junio de 2015 era accionista único de la Sociedad Dominante, participaba a su vez en el 100% de capital social de otra sociedad del grupo, denominada Intu PV Zaragoza, S.A.U., en virtud de la escritura de compraventa otorgada en fecha 17 de diciembre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 4.319 de su protocolo.
- Por su parte, la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U., era accionista único de la mercantil Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., en virtud de la escritura de compraventa otorgada en fecha 19 de enero de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 44 de su protocolo.
- En fecha 16 de junio de 2015, la Sociedad Dominante llevó a cabo las siguientes operaciones con su Accionista Único, la mercantil Intu Zaragoza Holding S.à r.l.:
  - Ampliación de capital con prima de emisión mediante aportación no dineraria de las acciones que Intu Zaragoza Holding S.à r.l. ostentaba de Intu PV Zaragoza, S.A.U. realizada el 16 de junio de 2015 por importe total de 58.081.194 euros.
  - Capitalización de un préstamo por importe de 177.302.952,81 euros concedido inicialmente por Intu Zaragoza Holding S.à r.l. a Intu PV Zaragoza, S.A.U. que previamente le había sido cedido a la Sociedad Dominante por su accionista único, ambas operaciones se realizan con fecha 16 de junio de 2015.
  - En fecha 16 de junio de 2015 la Sociedad Dominante en su calidad de Accionista Único de Intu PV Zaragoza, S.A.U. aprobó el Proyecto Común de Fusión por el cual Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbente) absorbió a su matriz Intu PV Zaragoza, S.A.U. (Sociedad Absorbida). Como consecuencia de la fusión, la Sociedad Absorbida se extinguió, vía disolución sin liquidación, y se transmitió en bloque todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirió por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida, deviniendo a su vez la Sociedad Dominante en accionista único de la absorbente, es decir de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

Al igual que en el caso de la Sociedad Dominante, el cierre del ejercicio fiscal de la sociedad dependiente es el día 31 de diciembre de cada año.


  
 7

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades, corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a. Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b. Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c. Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
  - d. Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

### ***a) Marco normativo de la información financiera aplicable***

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

La Sociedad Dominante es, desde el 16 de junio de 2015, dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, por tanto, está obligada a formular cuentas anuales consolidadas.

### ***b) Imagen fiel***

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto

consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo habidos durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, así como de los flujos de efectivo consolidados. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias y del fondo de comercio que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares (Notas 4 y 5).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios, particularmente del fondo de comercio (Notas 3.2, 3.3 y 3.4).
- La duración de los contratos de arrendamiento y el cálculo de incentivos. El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien en la mayor parte de los mismos, existen opciones de ruptura de los mismos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. El Grupo estima los incentivos concedidos en base a la estimación de que los contratos de arrendamiento finalizarán en el primer período de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar ("cash contributions") y los ingresos pendientes de facturar (períodos de carencia) atendiendo a dicho plazo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.
- La evaluación del deterioro de los activos financieros. El Grupo analiza en cada cierre contable si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.
- El valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados que se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado oficial) se valoran utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. Se ha utilizado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de cambio que no se negocian en mercados activos para la determinación del valor al 31 de diciembre de 2015.
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 12). En este sentido cabe señalar que en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, los Administradores han procedido a la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos procediendo a registrar aquellos activos por impuesto diferido que se prevé puedan ser recuperables en el futuro, en la medida que puedan ser compensados con los pasivos por impuesto diferido.
- Los impuestos diferidos de pasivo, cuyo importe es comprobado al cierre de cada ejercicio por el Grupo, procediendo a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada las

MRS 9

variaciones en dicho valor. Los impuestos diferidos de pasivo registrados por el Grupo han surgido el 16 de junio de 2015 a consecuencia de la operación descrita en las Nota 17.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **e) Comparación de la información**

La Sociedad Dominante se constituyó el 9 de abril de 2015, por lo que no se presentan cifras comparativas del ejercicio anterior.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria.

### **3. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con el marco normativo aplicable de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

#### **3.1 Sociedades dependientes**

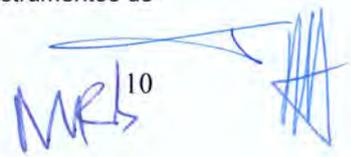
Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de sociedades dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio.

A los únicos efectos de presentación y desglose en las presentes cuentas anuales consolidadas se consideran empresas del Grupo y asociadas a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En la Nota 1 se incluye determinada información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo, así como las variaciones en el perímetro de consolidación habidas durante el ejercicio.

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiera el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de

MRS 10 

patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.6). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizaría en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

#### Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a las cuentas anuales consolidadas por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo a los siguientes criterios:

##### *a) Homogeneización temporal*

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que los estados cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad Dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

##### *b) Homogeneización valorativa*

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

##### *c) Agregación*

Las diferentes partidas de los estados financieros intermedios individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

##### *d) Eliminación inversión-patrimonio neto*

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

  
MRL 11

e) *Participación de socios externos*

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) *Eliminaciones de partidas intra-grupo*

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

### 3.2 *Inmovilizado intangible*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) *Propiedad industrial:*

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la empresa. La propiedad industrial se amortiza linealmente a lo largo de su vida útil que se ha estimado en 5 años.

b) *Aplicaciones informáticas:*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

c) *Fondo de comercio:*

Su importe se determina de acuerdo con lo indicado en la norma relativa a combinaciones de negocios (Nota 3.1) y es asignado desde la fecha de adquisición entre cada una de las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo del Grupo, sobre los que se espere que recaigan los beneficios de las sinergias de la combinación de negocios.

#### *Deterioro de valor de activos intangibles y materiales*

Al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El fondo de comercio no se amortiza. En su lugar, las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio, se someten, al cierre de cada ejercicio, a la comprobación del deterioro del valor, procediéndose, en su caso, al registro de la corrección valorativa por deterioro, de acuerdo con lo indicado en la norma de registro y valoración relativa a las inversiones inmobiliarias y considerando su efecto fiscal. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores.

  
12

### 3.3 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o periodo en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Instalaciones técnicas	6,6
Mobiliario	10
Equipos procesos informáticos	4
Elementos de transporte	6,25
Otro inmovilizado material	6,6

El movimiento habido en este epígrafe en el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 ha sido el impacto de la combinación de negocios descrita en la Notas 1 y 17.

El coste de adquisición de los elementos registrados bajo este epígrafe es de 594 miles de euros al 31 de diciembre de 2015.

El valor bruto en libros de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2015 es de 587 miles de euros.

### 3.4 Inversiones inmobiliarias

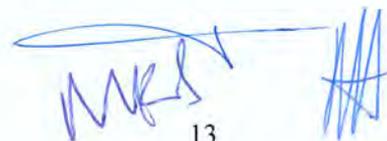
El epígrafe inversiones inmobiliarias recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los trabajos que el Grupo realiza para sus propias inversiones inmobiliarias se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El Grupo capitaliza los costes financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros.



El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	7 – 10

El Grupo compara, periódicamente, y como mínimo, al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, o mediante estudios internos utilizando metodologías similares y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. Derivado de dichas valoraciones, no se han puesto de manifiesto deterioros en los elementos registrados bajo este epígrafe.

Los ingresos devengados durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 derivado del alquiler y la repercusión de gastos de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 14,5 millones de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 13.1).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o baja de un activo clasificado como "Inversión inmobiliaria" se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### 3.5. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2015, la totalidad de los arrendamientos del Grupo, principalmente como arrendador, tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan y sobre una base lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### 3.6. Instrumentos financieros

#### **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

14



para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance consolidado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

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 consolidada.

#### b) Fianzas entregadas

En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. Los Administradores consideran que el efecto del descuento de las fianzas entregadas y recibidas no es significativo.

### ***Pasivos financieros***

#### *a) Débitos y partidas a pagar*

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance consolidado.

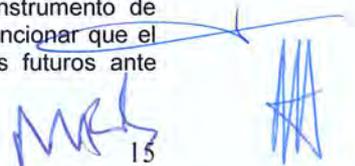
Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, 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.

### ***Instrumentos financieros derivados***

Los instrumentos financieros derivados 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. En este sentido cabe mencionar que el Grupo tiene contratado instrumentos financieros derivados para cubrir flujos futuros ante



variaciones del tipo de interés de la deuda financiera, que no califica de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### **3.7. Efectivo y medios 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 del Grupo.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición. Se incluye en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valoradas a coste o mercado, el menor.

Existen ciertas restricciones temporales a la disponibilidad de determinadas cuentas bancarias y saldos, relacionados con los contratos de financiación descritos en la Nota 11.

### **3.8. Corriente / no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

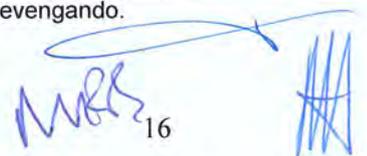
### **3.9. Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las presentes cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la presente memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

 16

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

### **3.10. Impuestos sobre beneficios**

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 el Grupo 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 corresponde 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.

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de determinados impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que el Grupo está acogido al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

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.

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 17.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó por la Sociedad Dominante el 20 de julio de 2015, y por la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. el 30 de septiembre de 2013. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación.

### **3.11. Ingresos y gastos**

#### Criterio general

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

En el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" del balance consolidado se reconocen los incentivos a determinados arrendatarios del centro comercial en concepto de contribuciones monetarias, los cuales son amortizados durante la duración estimada del contrato de arrendamiento, que los Administradores de la Sociedad Dominante estiman se producen en la primera fecha de ruptura establecida en los contratos, como menor importe de la cifra de negocios de manera lineal (ver Nota 8). Dichos importes son tenidos en cuenta de cara a la evaluación y análisis del deterioro de las inversiones inmobiliarias.

#### Intereses recibidos

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del Grupo a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### Costes repercutidos a arrendatarios

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 2,9 miles de euros (Nota 13.1).

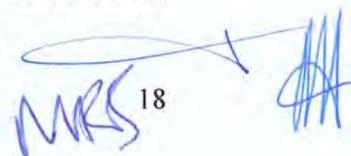
### **3.12. Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

En las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones,

MRS 18



donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, en las que el objeto sea un negocio, entendido como tal participaciones en sociedades pertenecientes al mismo grupo que otorguen el control de la misma, dicha transacción será contabilizada al valor por el cual estuviera anteriormente registrada en la sociedad aportante, que en el caso de ser una sociedad radicada en el extranjero se registraría siguiendo los criterios establecidos en la consulta 3 del BOICAC 85, es decir, por el mayor entre el valor neto contable, que la aportante lo tuviera registrado en sus cuentas anuales individuales una vez homogeneizadas bajo principios contables españoles, y el obtenido de aplicar el porcentaje de participación sobre el valor de los fondos propios de la sociedad aportada, todo ello considerando que no existe un consolidado bajo NOFCAC a la fecha de aportación según lo dispuesto en la consulta 4 del BOICAC 90.

En el caso de cesiones de préstamos, como la que se describe en las Nota 1 y 10 de la presente memoria, en el que el objeto de la misma sean préstamos sería de aplicación lo dispuesto en la consulta 9 del BOICAC 84 y la operación se reconoce como si de una permuta no comercial se tratara y por lo tanto, el préstamo cedido se valora por su valor razonable en el momento de la cesión.

### **3.13. Patrimonio neto**

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

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

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

### **3.14. Transacciones en moneda extranjera**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

### **3.15. Información segmentada**

En la presente memoria no se presenta información segmentada al valorarse los activos que dispone el Grupo como uno mismo ya que sus ingresos y costes son objeto de evaluación, revisión y discusión de forma conjunta.

### **3.16. Combinaciones de negocios**

Las operaciones de fusión o escisión y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición (Nota 3.1).



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 19.

#### 4. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

31/12/2015

	Euros					
	09/04/2015	Combinaciones de negocios (Nota 17)	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Trasposos	31/12/2015
<b>Coste:</b>						
Propiedad industrial	-	68.438	-	-	-	68.438
Aplicaciones informáticas	-	146.188	-	-	-	146.188
Fondo de comercio	-	8.293.525	-	-	-	8.293.525
	-	<b>8.508.151</b>	-	-	-	<b>8.508.151</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Propiedad industrial	-	(68.438)	-	-	-	(68.438)
Aplicaciones informáticas	-	(138.747)	(2.347)	-	-	(141.094)
	-	<b>(207.185)</b>	<b>(2.347)</b>	-	-	<b>(209.532)</b>
<b>Total Neto Inmovilizado Intangible</b>	-	<b>8.300.966</b>	<b>(2.347)</b>	-	-	<b>8.298.619</b>

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 el principal movimiento corresponde al impacto de la combinación de negocios comentada en las Notas 1 y 17.

El valor bruto en libros de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2015 es de 201 miles de euros.

MRS

## 5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

**31/12/2015**

	Euros					31/12/2015
	09/04/2015	Combinaciones de negocios (Nota 17)	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Trasposos	
<b>Coste:</b>						
Terrenos	-	94.179.131	-	-	-	94.179.131
Construcciones	-	263.087.981	10.106	-	56.438	263.154.525
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	-	112.101.377	865.554	-	220.673	113.187.604
	-	<b>469.368.489</b>	<b>875.660</b>	-	<b>277.111</b>	<b>470.521.260</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Construcciones	-	(10.361.897)	(2.788.290)	-	-	(13.150.187)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	-	(24.225.883)	(8.942.050)	-	-	(33.167.933)
	-	<b>(34.587.780)</b>	<b>(11.730.340)</b>	-	-	<b>(46.318.120)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>						
Construcciones	-	69.450	568.686	-	(277.111)	361.025
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	-	<b>69.450</b>	<b>568.686</b>	-	<b>(277.111)</b>	<b>361.025</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	-	<b>434.850.159</b>	<b>(10.285.994)</b>	-	-	<b>424.564.165</b>

El Grupo ha adquirido en fecha 16 de junio de 2015 mediante la combinación de negocios comentada en las Notas 1 y 17 un complejo inmobiliario destinado al alquiler que comprende un parque de superficies medianas, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios). Dicho complejo fue desarrollado y construido por la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. sobre los terrenos de su propiedad.

Las inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo se encuentran divididas en varias fincas registrales según el siguiente detalle:

- Finca registral 22,630 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 10 de marzo de 2006.
- Finca registral 23,486 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 10 de marzo de 2006.
- Finca registral 23,426 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 10 de marzo de 2006.
- Finca registral 26,615 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 26 de agosto de 2008.
- Finca registral 22,618 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 26 de agosto de 2008.
- Finca registral 23,293 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 26 de agosto de 2008.
- Finca registral 22,638 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 26 de agosto de 2008.
- Finca registral 28,449 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 10 de marzo de 2006.
- Finca registral 28,451 resultante del proyecto de reparcelación de fecha 10 de marzo de 2006.

El Grupo ha asignado a las inversiones inmobiliarias el valor razonable de los activos adquiridos tras la combinación de negocios descrita en la Notas 1 y 17.

El Grupo realiza periódicamente valoraciones por parte de terceros expertos independientes de las citadas inversiones inmobiliarias, no presentando deterioro de valor al 31 de diciembre de 2015.

El detalle de los metros cuadrados de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se muestra a continuación:

	Metros Cuadrados
Parque de medianas	83.000
Centro minorista y de ocio	24.000
Centro comercial	99.000
Aparcamientos	294.368
Otras áreas	11.400
<b>Total</b>	<b>511.768</b>

Al 31 de diciembre de 2015 el parque de medianas presentaba una ocupación del 86%, por su parte, el centro comercial presentaba una ocupación del 99%.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2015 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

En el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 los ingresos derivados de rentas y repercusión de gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 14,4 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2015 las citadas inversiones inmobiliarias se encuentran gravadas con un derecho real de cara a garantizar el préstamo hipotecario descrito en la Nota 11 de la presente memoria.

Al 31 de diciembre de 2015, no existen inversiones comprometidas de cuantía significativa sobre los elementos incluidos bajo este epígrafe.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen elementos totalmente amortizados.

#### **5.1. Valor de mercado**

Al 31 de diciembre de 2015, según el estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es de 450,8 millones de euros.

#### **Hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por los tasadores independientes:**

El método de valoración utilizado para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos y Multiplicador de Salida ("Exit Yield"). Este método tiene similar resultado al método de Descuento de Flujos de Caja a partir de una Tasa de Descuento que es igual a la Tasa Interna de Retorno (TIR) resultante del primer método.

Para la obtención del valor razonable de los inmuebles se han seguido los siguientes pasos:

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos a 10 años derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos (NOI) antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Capitalización de los ingresos netos operativos (NOI) correspondientes al primer año del flujo de caja a un yield neto de costes y CapEx: estimación del "running yield" anual durante los 10 años y cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR) a 10 años en base a una salida. Dicha salida viene determinada por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos (yield de mercado), restando los gastos derivados de la venta (0,75%), y descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos. El yield de mercado utilizado para la capitalización de los flujos de ingresos netos ha sido del 5,0%.
- El método de comparación se ha utilizado implícitamente a la hora de elegir el yield inicial y de salida de la inversión en base a las últimas operaciones cerradas y las operaciones que están en curso y de las que tenemos información relevante. Dado que las operaciones en el sector de inversión de centros comerciales no son todas estrictamente comparables a Puerto Venecia hemos utilizado nuestro criterio de agentes que intermedian en el mercado para

MRS 22

estimar a qué yield se transaccionaría el centro comercial en la fecha de valoración entre partes informadas.

## 6. Arrendamientos

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración pendiente de entre 1 y 30 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal
	31/12/2015
Menos de un año	21.298.084
Entre uno y cinco años	33.517.612
Más de cinco años	8.845.928
<b>Total</b>	<b>63.661.624</b>

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos corresponden a los inmuebles del parque de medianas y del centro comercial.

Como consecuencia de la financiación que la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. tiene concedida con el HSBC Bank PLC (véase Nota 11), semestralmente se realizan las correspondientes extensiones de prenda sin desplazamiento sobre los derechos de crédito derivados de los nuevos contratos de arrendamiento suscritos durante ese periodo por dicha sociedad dependiente y sus nuevos arrendatarios, mediante las cuales, esos nuevos derechos de crédito quedan sujetos a la prenda en garantía de las obligaciones asumidas por dicha sociedad dependiente a causa de la mencionada financiación.

23  
MKS



## 7. Activos y pasivos financieros

### Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2015, los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	31/12/2015 (Euros)						
	Activos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Otros activos financieros	20.600	-	-	-	-	3.202.480	3.223.080
	<b>20.600</b>	-	-	-	-	<b>3.202.480</b>	<b>3.223.080</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
Deudores varios	9	-	-	-	-	-	9
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	9.645	-	-	-	-	-	9.645
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)	4.383.020	-	-	-	-	-	4.383.020
	<b>4.392.674</b>	-	-	-	-	-	<b>4.392.674</b>
	<b>4.413.274</b>	-	-	-	-	<b>3.202.480</b>	<b>7.615.754</b>

El epígrafe "Otros activos financieros" al 31 de diciembre de 2015 recoge, aproximadamente, el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

Al 31 de diciembre de 2015 existen activos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 292 miles de euros (Nota 12.1).



## **Pasivos financieros**

Al 31 de diciembre de 2015, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	31/12/2015 (Euros)						
	Pasivos financieros						
	Años						
	2015	2016	2017	2018	2019	posterior	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.196.482	-	-	219.805.626	-	-	221.002.108
Derivados (Nota 11)	208.381	-	-	2.835.453	-	-	3.043.834
Deudas con Empresas del Grupo	-	-	-	-	-	181.974.799	181.974.799
Otros pasivos financieros	385.409	-	-	-	-	4.595.415	4.980.824
	<b>1.790.272</b>	-	-	<b>222.641.079</b>	-	<b>186.570.214</b>	<b>411.001.565</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
Acreedores varios	1.804.997	-	-	-	-	-	1.804.997
Acreedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.1)	267.296	-	-	-	-	-	267.296
Anticipos de clientes	106.056	-	-	-	-	-	106.056
	<b>2.178.349</b>	-	-	-	-	-	<b>2.178.349</b>
	<b>3.968.621</b>	-	-	<b>222.641.079</b>	-	<b>186.570.214</b>	<b>413.179.914</b>

Las fianzas recibidas se encuentran registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2015 existen pasivos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 230 miles de euros, (Nota 12.1).

## **8. Periodificaciones a largo y corto plazo**

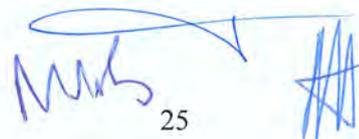
### **Periodificaciones a largo plazo**

El Grupo mantiene registrado en este epígrafe los incentivos al arrendamiento concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial (principalmente "cash contributions"), cuyo devengo anual se realiza en función del primer periodo de ruptura del contrato de alquiler.

Dichos incentivos al arrendamiento son amortizados a lo largo de la vida estimada de los contratos de arrendamiento como menor importe de la cifra de negocios en base a un sistema lineal, y se tienen en cuenta de cara a evaluar la existencia de indicios de deterioro junto con el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias en comparación con su importe recuperable

### **Periodificaciones a corto plazo**

Bajo este epígrafe el Grupo mantiene registrado el importe de los seguros periodificados.

 25

## 9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 31 de diciembre de 2015 los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2015</u>
Clientes	277.376
Provisión por facturas pendientes de emitir	1.765.133
Periodificación de descuentos y bonificaciones	2.340.511
	<u>4.383.020</u>

El Grupo periodifica los descuentos y bonificaciones entregados a clientes a lo largo de la vida de cada contrato de arrendamiento y hasta la fecha más próxima de ejercicio de opción de vencimiento anticipado. El importe de dichos descuentos y bonificaciones pendiente de devengo al 31 de diciembre de 2015 era de 2.341 miles de euros.

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. Todas las partidas a cobrar están denominadas en euros.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2015</u>
Saldo inicial	-
Combinaciones de negocios (Nota 17)	(304.527)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(24.728)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	75.394
Saldo final	<u>(253.863)</u>

Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo no mantiene ninguna garantía como seguro, adicional a las indicadas en la Nota 15.



## **10. Patrimonio neto y fondos propios**

### ***10.1. Capital social***

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.060.000 euros representado por 5.060.000,00 acciones de carácter ordinario, todas de la misma clase, con un valor nominal por de 1 euro por acción.

Con fecha 9 de abril de 2015 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas.

Posteriormente, el 16 de junio de 2015, el Accionista Único de la Sociedad Dominante en dicha fecha, esto es, Intu Zaragoza Holding S.à r.l., decide aumentar el capital social de la Sociedad mediante la creación de 5.000.000 acciones nominativas, numeradas de la 60.001 a la 5.060.000, ambas inclusive de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las acciones ya existentes.

Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de, aproximadamente, 10,077776 euros por cada acción. Por tanto, el importe total a desembolsar por el Accionista Único fue de 55.388.879,67 euros, correspondiendo 5.000.000 euros al aumento del capital social y 50.388.879,67 euros a la prima de emisión.

La ampliación se realizó con cargo a aportaciones no dinerarias, y fue íntegramente suscrita y desembolsada junto con la prima de emisión, en la manera que se describe a continuación:

Intu Zaragoza Holding, S.à .rl, Accionista Único de la Sociedad en dicha fecha, suscribió y desembolsó íntegramente la totalidad de las acciones, numeradas correlativamente de la 60.001 a la 5.060.000, ambas inclusive, mediante una aportación no dineraria consistente en la transmisión a favor de la Sociedad de la propiedad de 5.060.000 acciones, representativas del 100% del capital social de Intu PV Zaragoza S.A.U., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes del Reino de España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.893, Folio 185, Hoja M-592.239, con domicilio social en la calle Ayala 66, Madrid y Código de Identificación Fiscal número A-87166393, y de la que a su vez, Intu Zaragoza Holding, S. à . r. l., era titular de la totalidad de las acciones en las que se dividía su capital social a dicha fecha.

La citada ampliación de capital fue elevada a público el día 16 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 988 de su protocolo, e inscrita ante el Registro Mercantil de Madrid el día 17 de junio de 2015.

Las acciones de la Sociedad numeradas del 1 al 60.000 se encuentran pignoradas en virtud de póliza de prenda intervenida el 16 de mayo de 2015 por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 994 de su libro registro de operaciones mercantiles, y las acciones de la Sociedad numeradas de la 60.001 a la 5.060.000 se encuentran pignoradas en virtud de póliza de prenda intervenida el 16 de junio de 2015 por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 995 a favor de (i) un sindicato de entidades financieras de las que HSBC Bank plc actúa como agente y agente de garantías como entidades acreditantes bajo un contrato de crédito por importe de 225.000.000 euros suscrito con Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., como acreditado e Intu PV Zaragoza, S.A como garante, en fecha 30 de abril de 2015 y (ii) HSBC Bank plc como entidad de cobertura bajo un contrato de cobertura de tipos de interés suscrito con Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. en fecha 6 de mayo de 2015..

El Accionista Único en esa fecha de la Sociedad Dominante decidió poner a disposición del Proveedor de Liquidez 165.385 acciones de la Sociedad Dominante representativas del 3,27% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.150.005 euros considerando el precio de referencia por acción de 13 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

La Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) el 15 de septiembre de 2015, con la consecuente pérdida de su unipersonalidad. Por ello, al 31 de diciembre de 2015 la entidad mercantil de nacionalidad Luxemburguesa denominada Intu Zaragoza Holding S.à r.l., con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2557 (Luxemburgo) es el actual titular del 99,9985% de las acciones en las que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad y admitidas a cotización.

 27

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.	Porcentaje de Participación	Número total de acciones
Intu Zaragoza Holding S.à r.l.	99,9985%	5.060.000,00
<b>Total</b>	<b>99,9985%</b>	<b>5.060.000,00</b>

### 10.2. Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante refleja una prima de emisión de 50.388.880 euros.

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 no se han producido movimientos distintos al comentado en la Nota 10.1 anterior.

### 10.3. Reservas

Estas reservas son de libre disposición.

La Sociedad Dominante tiene constituida una reserva negativa originada por los gastos inherentes a su constitución y ampliaciones de capital, ascendiendo al 31 de diciembre de 2015 a 6.071 euros.

### 10.4. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2015 dicha reserva no se encuentra constituida.

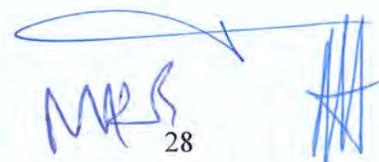
### 10.5. Otras aportaciones de socios

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante cuenta con unas aportaciones de socios por un importe de 2.692.314 euros, derivadas de la diferencia entre el valor de la aportación no dineraria de las acciones de la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. (ver Notas 1 y 10.1) y el valor que dichas acciones tenían en Intu Zaragoza Holding S.à r.l. (Matriz de la Sociedad) con anterioridad a su aportación, según el criterio descrito en la Nota 3.12 de la presente memoria consolidada.

### 10.6. Propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias. ....	(5.532.069,61)
<b>Total. ....</b>	<b>(5.531.069,61)</b>
<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores. ...	(5.532.069,61)
<b>Total. ....</b>	<b>(5.532.060,61)</b>


  
 28

### 10.7. Aportación al resultado consolidado.

La aportación al resultado consolidado individualizada por Sociedad dependiente es la siguiente:

Ejercicio 2015	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(5.532.069)	-	(5.532.069)
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U:	(34.330.844)	25.001.445	(9.329.339)
<b>TOTAL</b>	<b>(39.862.913)</b>	<b>(25.001.445)</b>	<b>(14.861.469)</b>

### 11. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros a largo plazo

#### 11.1. Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	31 de diciembre de 2015 (Euros)	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo, tramo A	HSBC Bank plc	EUR 3M + 2,50%	23/12/2019	-	181.631.419
Préstamo, tramo B	HSBC Bank plc	EUR 3M + 2,50%	23/12/2019	-	43.368.581
<b>Total Préstamo</b>				-	<b>225.000.000</b>
Intereses financieros pendientes de pago				1.196.482	-
Gastos totales de formalización del préstamo				-	(5.194.374)
<b>Total</b>				<b>1.196.482</b>	<b>219.805.626</b>

La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., en fecha 19 de enero de 2015, realizó la disposición de un préstamo puente por importe de 181.631 miles de euros que su anterior matriz, la sociedad absorbida Intu PV Zaragoza, S.A.U. formalizó el 23 de diciembre de 2014 con HSBC Bank plc. Asimismo, la sociedad absorbida en fecha 16 de junio de 2016 por Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., la mercantil Intu PV Zaragoza, S.A.U., dispuso, en virtud del antedicho préstamo una cantidad de 43.369 miles de euros. Dicho préstamo fue cancelado tras la recepción de la devolución parcial de prima de emisión por parte de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

En fecha 30 de abril de 2015 la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. ha formalizado con HSBC Bank plc un préstamo a largo plazo por importe nominal de 225 millones de euros, que ha sido parcialmente utilizado para cancelar el préstamo puente existente hasta dicha fecha. Los costes de formalización del préstamo puente por 182 millones de euros han ascendido a 842 miles de euros y se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicha sociedad dependiente. Dicho préstamo puente ha devengado unos intereses totales por importe de 1.674 miles de euros durante el ejercicio 2015 (Nota 12.5), correspondiente a los tramos dispuestos por la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. y por la sociedad absorbida Intu PV Zaragoza, S.A.U. y se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicha sociedad dependiente. A nivel consolidado dichos gastos aparecen como reservas al haberse constituido el grupo con fecha posterior al 30 de abril de 2015.

El préstamo a largo plazo formalizado el 30 de abril de 2015 con HSBC Bank plc por importe de 225 millones de euros se compone de dos tramos, de 182 y 43 millones de euros. La remuneración de ambos tramos se ha fijado en un tipo de interés de Euribor a 3 meses más 2,5%. Durante el

ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 3.067 miles de euros (Nota 13.3).

El valor razonable de dicho préstamo no difiere significativamente del importe registrado al 31 de diciembre de 2015.

En virtud del citado contrato de financiación anteriormente descrito, existen ciertas restricciones temporales a la disponibilidad de determinadas cuentas corrientes. Dichas restricciones tienen lugar de forma trimestral en el momento del pago de intereses de la financiación, momento en que la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. debe depositar en una determinada cuenta el importe percibido de los arrendamientos, menos los gastos comunes y los relacionados con el funcionamiento de los inmuebles. De dicha cuenta sólo puede disponer el banco agente de garantías de la financiación. Tras el pago de intereses, y en el caso de que no exista un incumplimiento de los ratios financieros y demás obligaciones del préstamo, el banco agente de garantías transfiere inmediatamente el saldo restante a una cuenta en la que la antedicha sociedad dependiente tiene derecho de disposición.

#### ***Cumplimiento de ratios financieras***

De acuerdo al contrato de financiación descrito anteriormente, la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. debe cumplir con los siguientes ratios financieros trimestralmente:

- "Interest Cover Ratio (ICR)". Dicho ratio no deberá ser inferior al 150%. Entendiendo como ICR el % que suponen los ingresos netos por alquiler proyectados de forma anual sobre los gastos financieros proyectados de forma anual en un mismo momento.
- "Loan to value". El principal del préstamo no debe exceder el 65% del valor del inmueble.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2015, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

#### ***Otros compromisos y restricciones***

Los principales compromisos y restricciones asumidos por el Grupo derivados del contrato citado anteriormente son:

- La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. sólo puede utilizar el préstamo para los siguientes propósitos.
  - El tramo A deberá ser utilizado para la cancelación del préstamo puente previo.
  - El tramo B deberá ser utilizado para la distribución de prima de emisión al Accionista Único.
- La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. está obligada a contratar un derivado de cobertura para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés del crédito, con un tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses de un máximo del 2% anual, y que cubra la totalidad del principal del préstamo durante toda la duración de éste.
- Posibles litigios que puedan suponer un efecto material adverso (sobre el negocio, los activos o la situación financiera de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.).
- Las acciones de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. son pignoradas en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato.
- Los derechos de crédito de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., principalmente derivados de los contratos de arrendamiento, son pignorados en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato.

#### ***Instrumentos financieros derivados***

La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. tiene contratados al 31 de diciembre de 2015 instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es mitigar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación.

El valor del citado instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2015 es de 3.044 miles de euros, y la contraparte es HSBC Bank plc. La variación del valor razonable de dicho derivado ha

sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un gasto por importe de 2.881 miles de euros (Nota 13.3).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2015 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes:

31 de diciembre de 2015							
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	No corriente	Corriente	Tipo Fijo	Nocional Pte. 2015 (Euros)	Tipo variable
			Valor Razonable (Euros)	Valor Razonable (Euros)			
Swap	23/12/2019	225.000.000	(2.835.453)	(208.381)	0,38%	225.000.000	Euribor 3 meses
<b>Total</b>		<b>225.000.000</b>	<b>(2.835.453)</b>	<b>(208.381)</b>		<b>225.000.000</b>	

## **12. Administraciones públicas y situación fiscal**

### ***12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas***

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

31 de diciembre de 2015	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	16.642	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	105.737	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	228.992
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	1.090
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	169.337	-
<b>Total</b>	<b>291.716</b>	<b>230.082</b>

### ***12.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal***

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico 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. La conciliación entre los ingresos y gastos 31 de diciembre de 2015, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

*Handwritten signature and scribble in blue ink.*

	31/12/2015 (Euros)			
	Aumentos	Disminuciones	Total Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto
Resultado contable antes de impuestos			(14.861.468)	
Diferencias permanentes:				
Gastos de ampliación y reducción de capital	-	(19.140)	-	(19.140)
Diferencias temporales:				
<i>Con origen en el ejercicio-</i>				
Intereses financieros no deducibles	27.225.208	-	27.225.208	-
Provisión por remuneraciones	-	(300.000)	(300.000)	-
Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	-	(3.780.720)	(3.780.720)	-
Amortizaciones	-	(1.180.684)	(1.180.684)	-
Ajustes Consolidación		(20.757.146)	(20.757.146)	
Otros	-	(6.844)	(6.844)	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>27.225.208</b>	<b>(26.044.534)</b>	<b>(13.661.654)</b>	<b>(19.140)</b>

La base imponible consolidada resulta de la suma de las bases imponibles de las sociedades comprendidas en el perímetro de consolidación considerando los ajustes y eliminaciones de consolidación.

Las principales diferencias entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto sobre beneficios corresponde a la aplicación de la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros que, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 12/2012, serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio con un mínimo de un millón de euros. Asimismo, el Grupo ha ajustado el deterioro de las participaciones en Empresas del Grupo, la amortización fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores, y los gastos provenientes del cambio de valor de los instrumentos financieros derivados.

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para el Grupo han sido los siguientes:

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, el Grupo se encuentra acogido al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% como consecuencia de su acogimiento al régimen SOCIMI (2013: 30%) sobre la base imponible de cada una de las sociedades individuales. Tanto en los ejercicios 2014 como 2013 no se ha producido deducciones a las cuotas aplicadas como tampoco retenciones e ingresos a cuentas. El importe a pagar a la Administración tributaria asciende a 0 euros en 2014.

### 12.3 Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de estas cuentas al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2015
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	7.458.870
<b>Total activos por Impuesto diferido</b>	<b>7.458.870</b>

	Euros
	31/12/2015
Pasivos por impuesto diferido	7.458.870
<b>Total pasivos por Impuesto diferido</b>	<b>7.458.870</b>

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo registra activos por impuesto diferido, principalmente provenientes de bases imponibles negativas de su sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

A consecuencia de la operación de fusión entre la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. y la sociedad absorbida Intu PV Zaragoza, S.A.U. el Grupo ha registrado un impuesto diferido como consecuencia de la revalorización reconocida en las inversiones inmobiliarias (con anterioridad a su acogimiento al régimen SOCIMI) por las plusvalías puestas de manifiesto y afloradas en la combinación de negocios de la fusión entre ambas sociedades. En el supuesto de liquidación de dicho impuesto diferido de pasivo, el Grupo utilizaría las bases imponibles negativas pendientes de compensación existentes, motivo por el que ha procedido a mantener al 31 de diciembre de 2015 el importe recuperable de dichas bases en la cuenta de "Activos por impuesto diferido".

Al 31 de diciembre de 2015, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y previas a la entrada en el régimen SOCIMI son las siguientes:

Ejercicio	Euros
2002	4.452
2003	732
2004	11.927
2005	3.932
2006	1.565.976
2007	3.246.643
2008	8.419.162
2009	9.944.571
2010	5.719.418
2011	6.644.611
2012	9.339.063
	<b>44.900.487</b>

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios obtenidos en ejercicios futuros de manera indefinida a partir

MRS




del 1 de enero de 2015. Sin embargo, el importe a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Las bases imponibles negativas generadas a raíz de la entrada de la sociedad en el régimen SOCIMI ascienden a 13.680.794 euros.

#### **12.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

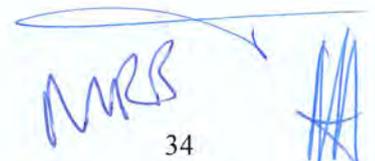
Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

### **13. Ingresos y gastos**

#### **13.1. Importe neto de la cifra de negocios**

Los ingresos al cierre del ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque de medianas y del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que se detalla a continuación, así como a la repercusión a los arrendatarios de determinados gastos de funcionamiento del parque y del centro:

	Euros
	31/12/2015
Renta Mínima Garantizada	12.680.537
Repercusión de gastos	2.915.537
Renta variable	247.857
Bonificaciones	(1.373.120)
<b>Total</b>	<b>14.470.811</b>



### 13.2. Servicios Exteriores

El saldo de la cuenta "Servicios exteriores" al 31 de diciembre de 2015 presenta la siguiente composición

	Euros
	31/12/2015
Arrendamientos y cánones	20.229
Cuotas de comunidades de propietarios	2.907.611
Reparaciones y conservación	(91.613)
Servicios de profesionales independientes	1.998.257
Seguros	(16.550)
Publicidad y marketing	58.162
Suministros	117.693
Otros gastos	32.337
<b>Total</b>	<b>5.026.126</b>

### 13.3 Gastos financieros

El importe de los gastos financieros al 19 de enero 2015 ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	4.981.846
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 10.1)	-	3.471.228
Gastos de formalización de préstamo HSBC (Nota 10.1)	-	792.435
Otros gastos e ingresos financieros	741	20
Diferencias de cambio	-	31.135
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado)	-	2.880.822
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>	<b>741</b>	<b>12.157.486</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	<b>(12.156.745)</b>	

#### 14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

##### 14.1. Operaciones y saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance con empresas vinculadas es el siguiente al 31 de diciembre de 2015:

	Euros		
	31/12/2015		
	Cuenta corriente con Empresas del Grupo	Deudas a largo plazo	Acreedores, empresas del Grupo y vinculadas
Intu Zaragoza Holding Sarl	9.645	181.974.799	-
Intu Shopping Centres PLC	-	-	267.296
<b>Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas</b>	<b>9.645</b>	<b>181.974.799</b>	<b>267.296</b>

El desglose de las transacciones con empresas vinculadas durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2015
<b>Servicios Exteriores</b>	
Intu Shopping Centres PLC	267.296
Intu Management Spain, S.L.U.	604.197
<b>Gastos financieros</b>	
Intu Zaragoza Holding, S.à.r.l.	4.981.846

La Sociedad Dominante recibió un préstamo por importe de 177.302.953 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 la filial del Grupo "Intu PV Zaragoza, S.A.U." (ver Notas 1 y 10).

El préstamo recibido tiene una fecha de vencimiento 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (Nota 11), éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente. A 31 de diciembre de 2015 se han devengado intereses por importe de 4.981.846 euros los cuales se han capitalizado en su totalidad salvo 10.000 euros.

Finalmente, ya durante el presente ejercicio y, más en concreto en fecha 7 de octubre de 2015, de conformidad con la cláusula 6.2 del Contrato de Préstamo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decidió repagar parcialmente en concepto de principal del Contrato de Préstamo un importe de 300 miles de euros, siendo dicha "Devolución Parcial", expresamente aceptada por su accionista mayoritario.

##### 14.2. Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril 2015 y el 31 de diciembre de 2015 no se ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida.

### 14.3. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio 2015 los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Ningún Consejero ha realizado por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

### 15. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo al que pertenece, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

#### a) Riesgo de crédito:

##### Actividades operativas

Periódicamente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirva de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Property Manager. En aquellas que tienen una antigüedad superior a 2 meses, se inicia un procedimiento de cobro, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "Clientes por ventas y prestación de servicios" a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	31/12/2015	
	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)
Con saldo superior a 100 miles de euros	-	-
Con saldo entre 100 miles de euros y 50 miles de euros	3	182.595
Con saldo entre 50 miles de euros y 20 miles de euros	13	402.199
Con saldo inferior a 20 miles de euros	89	(53.557)
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>531.237</b>
Correcciones valorativas por deterioro		(253.861)
Provisión por facturas pendientes de emitir		1.765.133
Periodificación de descuentos y bonificaciones		2.340.511
<b>Clientes por ventas y prestación de servicios</b>		<b>4.383.020</b>

##### Actividades de inversión

Las políticas del Grupo establecen que se pueden realizar las siguientes inversiones: invertir en repos, fondos tesoreros y de inversión de renta fija a corto plazo, medio y largo plazo. Para todos los casos, tanto la inversión realizada, como el subyacente de dicha inversión han de ser en euros.

b) *Riesgo de liquidez:*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago se realiza una monitorización de los presupuestos de tesorería mensuales que incluye el análisis de hipótesis sobre diferentes escenarios de cara a asegurar que los recursos ajenos financieros estén cubiertos por los recursos generados por la actividad.

c) *Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):*

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo tiene contratados instrumentos financieros derivados, relacionados con los citados préstamos de cara a minimizar las fluctuaciones no previstas en los tipos de interés.

El Grupo no está expuesto a riesgo de tipo de cambio significativo ya que opera mayormente en Zaragoza y la práctica totalidad de sus transacciones se realizan en euros que es su moneda funcional.

En relación al riesgo de precio, el Grupo al que pertenece tiene establecido una serie de políticas de fijación de precios de alquiler atendiendo a la tipología de los locales a arrendar con el objeto de monitorizar un adecuado nivel de ingresos que permita adecuar la demanda de espacios a los locales vacantes. Cualquier modificación en relación a dicha política de precios tiene que ser previamente autorizada por la Dirección Comercial del Grupo al que pertenece.

d) *Valor razonable:*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance consolidado. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

El valor razonable de los contratos de tipo de cambio a plazo se determina usando los tipos de cambio a plazo cotizados en el mercado en la fecha del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

## **16. Otra información**

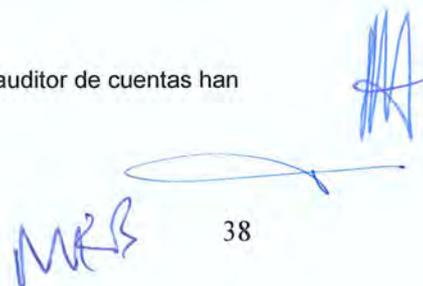
### ***16.1. Estructura de personal***

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una mujer.

### ***16.2. Honorarios de auditoría***

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes (en euros):



	2015
Servicios de auditoría	70.000
Otros servicios de verificación	115.000
<b>TOTAL</b>	<b>185.000</b>

En el ejercicio 2015 las cuentas anuales consolidadas han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., no habiéndose devengado ningún otro tipo de honorario por ninguna sociedad vinculada a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

### 16.3. Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2015.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

### 16.4. Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2015
	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	36
Ratio de operaciones pagadas	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	137
	<b>Importe (Euros)</b>
Total pagos realizados	9.309.205
Total pagos pendientes	1.423.343

Conforme a lo permitido en la Disposición adicional única de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 30 días.

#### **16.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2015 existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. conforme al siguiente detalle:

	2015
Reserva legal	214.546
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.276)
<b>TOTAL</b>	<b>213.270</b>

La Sociedad Dominante se constituyó en fecha 9 de abril de 2015, por lo que no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores.

- Durante el ejercicio 2015 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas en ninguna de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.
- Durante el ejercicio 2015 todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han generado pérdidas, por lo que no corresponde la distribución de dividendos.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de Socimi, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor de su activo en activos inmobiliarios destinados al alquiler a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009. La fecha de adquisición de los activos mantenidos para el arrendamiento ha sido el 27 de febrero de 2004 salvo la finca 22.618 que se adquirió el 11 de enero de 2007.
- Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad Dominante propietaria del 100% de las participaciones de la sociedad dependiente, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

MRS



### 16.6. Limitaciones para la distribución de dividendos

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital la Sociedad Dominante debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal no se encuentra constituida.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo 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 Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinaría a la compensación de estas pérdidas.

### 16.7. Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 21 de sus estatutos sociales, la sociedades del Grupo estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a su Accionista 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).

## 17. Combinaciones de negocios

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 se ha producido la siguiente operación:

a) Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.:

En fecha 16 de junio de 2015 el Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones sociales y derechos de voto de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. mediante la aportación no dineraria realizada por el accionista mayoritario, Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. comentada en las Notas 1 y 10.

El detalle agregado del coste de la combinación, del valor razonable de los activos netos adquiridos y del fondo de comercio, a la fecha de adquisición, se muestran a continuación:

	Euros
Aportación no dineraria	55.3888.880
Capitalización de préstamo	177.302.953
Ajuste de valor	2.692.314
Total coste de la combinación	235.384.147
Valor razonable de los activos netos adquiridos	227.090.622
Fondo de comercio de consolidación (Nota 4)	8.293.525



Los importes reconocidos a la fecha de adquisición de los activos, pasivos y pasivos contingentes son como sigue:

	<u>Valor razonable</u>
	<u>Euros</u>
Inmovilizado intangible (Nota 4)	7.441
Inmovilizado material	11.250
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	434.850.159
Inversiones financieras a largo plazo	3.202.037
Periodificaciones a largo plazo	1.833.710
Activos por impuesto diferido (Nota 12)	7.804.413
Inversiones financieras a corto plazo	20.600
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.969.251
Periodificaciones a corto plazo	857.627
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.216.944
<b>Total Activos</b>	<b>464.773.432</b>
Pasivos no corrientes	223.684.070
Pasivos por impuesto diferido (Nota 12)	7.804.413
Pasivos financieros corrientes	1.100.012
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.094.315
<b>Total pasivos</b>	<b>237.682.810</b>
<b>Total activos netos adquiridos</b>	<b>227.090.622</b>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde al complejo comercial Puerto Venecia, sito en Zaragoza (Nota 5) y se ha determinado en base a la valoración de un experto independiente.

Los activos netos adquiridos generados en la adquisición se han asignado al centro comercial anteriormente señalado y al fondo de comercio. Adicionalmente se ha considerado un impacto fiscal calculado al 30% sobre la revalorización de la inversión inmobiliaria que ha sido registrado bajo el epígrafe de Pasivos por impuesto diferido del balance consolidado, como consecuencia de las plusvalías puestas de manifiesto en el Grupo, y afloradas en la combinación de negocios, con anterioridad a su acogimiento al Régimen Sociimi. Asimismo, el Grupo ha procedido a reconocer Activos por impuesto diferido correspondientes a bases imponibles negativas pendientes de compensación por el mismo importe.

#### **18. Información segmentada**

Las operaciones del Grupo se entienden realizadas todas dentro de un único segmento, que es el de la explotación en régimen de alquiler de un complejo comercial sito en Zaragoza (Nota 5).

#### **19. Hechos posteriores**

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.

## INFORME DE GESTIÓN

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A., se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 9 de abril de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 1.202 de su protocolo.

La Sociedad se encuentra inscrita al Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.416, folio 174, sección 8, hoja M-601525, siendo su número de identificación fiscal A87266615. Su domicilio social se encuentra en Madrid, C/ Eduardo Dato, número, 18, semisótano.

Con fecha 30 de junio de 2015, se cambió su denominación social de Willington Spain, S.A.U. a Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 2088 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En fecha 20 de julio de 2015 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (9 de abril de 2015).

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades sometiéndose por tanto a lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales aprobado por el Real Decreto 1159 /2010, de 27 de septiembre.

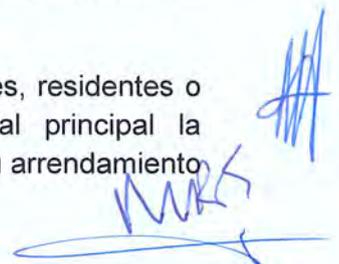
En fecha 29 de julio de 2015 se procedió a dar de alta en el Registro de Anotaciones en Cuenta la totalidad de los valores de la Sociedad con el código de valor ES0105084000 y por un importe nominal de 5.060.000 euros.

La Sociedad cotiza en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) desde el 15 de septiembre de 2015.

### **1. Situación del Grupo.**

El grupo tiene como objeto social, entre otras actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- 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 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliario reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Las actividades enumeradas también podrán ser desarrolladas por el Grupo, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

La actividad del Grupo se concentra principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios del Grupo se extienden únicamente al territorio español.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la presente memoria están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

El gobierno, dirección y administración de Zaragoza Properties está encomendado a:

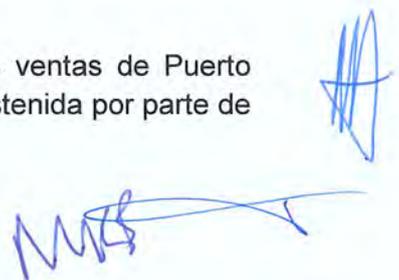
- D. Martin Richard Breeden: Presidente y Consejero.
- TMF Management (Spain), S.L., representada por D<sup>a</sup>. Belén Garrigues Calderón: Secretario no Consejero
- D. Nicholas John Viner Hodson: Vicepresidente y Consejero.
- D. José Urrutia del Pozo: Consejero.

El Grupo está integrado por la sociedad cabecera en España Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Willington Spain, S.A.U.), y por Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., siendo la primera sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

En la actualidad centro comercial cuenta con una superficie bruta alquilable de 119.316 m2 y unos niveles de ocupación de aproximadamente un 95% .

## Previsiones

El entorno macro-económico ha continuado su mejora y las ventas de Puerto Venecia han subido de forma significativa. Existe demanda sostenida por parte de



operadores para alquilar locales, kioscos y restaurantes al igual que de la parte de algunos inquilinos existentes que buscan ampliar su presencia.

### **Balance de Situación Consolidado.**

La Sociedad Dominante se constituyó el 9 de abril de 2015, por lo que no se presentan cifras comparativas. Los principales epígrafes del balance de situación son las inversiones inmobiliarias con un valor contable de 424 millones de euros el cual recoge el complejo inmobiliario destinado al alquiler que comprende un parque de superficies medianas, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios). Adicionalmente otras áreas relevantes del balance son el fondo de comercio por importe de 8,2 millones de euros originado por la adquisición de Puerto Venecia, una deuda adquirida con el HSBC por importe de 220 millones de euros y otra deuda adquirida con el principal accionista de la sociedad dominante Intu Zaragoza Holding Sarl por importe de 182 millones de euros

### **Cuenta de Resultados consolidada**

Los ingresos y gastos consolidados de Puerto Venecia Investments Socimi se han incluido desde el 16/06/2016. En relación a dicha cuenta de resultados a continuación se ponen de manifiesto los epígrafes más destacables que la componen (Nota 13 de la Memoria):

- **Importe neto de la cifra de negocios.**

El detalle del importe neto de la cifra de negocios considerada para el período es de 14.470.811 euros.

	<b>2015</b>
Ingresos por arrendamiento de locales	11.555.274 €
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	2.915.537 €
<b>TOTAL</b>	<b>14.470.811 €</b>

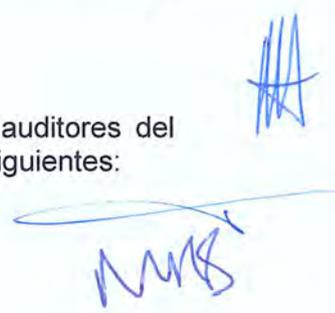
- **Otros gastos de explotación**

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo es:

<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>EJERCICIO 2015</b>
Servicios exterioris	(5.026.126) €
Tributos	(223.654) €
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(24.728) €
<b>Total</b>	<b>(5.274.508) €</b>

- **Honorarios de los auditores**

Los importes devengados durante el ejercicio 2015 por los auditores del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. han sido los siguientes:



	<b>Ejercicio 2015</b>
Servicios de auditoría y verificación	185.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>185.000€</b>

▪ **Resultados financieros**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es:

<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2015</b>
<b>Ingresos financieros:</b>	<b>741 €</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio.	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	741 €
<b>Gastos financieros:</b>	<b>(9.245.529) €</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(4.981.846) €
Por deudas con terceros	(4.263.683) €
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros.</b>	<b>(2.880.822)</b>
Cartera de negociación y otros.	(2.880.822)
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>(31.135) €</b>
<b>Resultado financier</b>	<b>(12.156.745) €</b>

**2. Estructura organizativa**

El gobierno corporativo de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. se articula a través de los órganos y mecanismos institucionales y operacionales siguientes:

- Junta General de Accionistas
- Consejo de Administración compuesto por tres administradores y un secretario no consejero.

**3. Evolución y resultado del negocio**

La economía española continua en proceso de recuperación, presentando un crecimiento superior a lo estimado, y alcanzando niveles superiores a los de otras economías europeas. El consumo privado ha dirigido esta recuperación, solo el índice de desempleo, el endeudamiento de las familias y la incertidumbre política son los riesgos a considerar de cara a afrontar una mejora en la recuperación económica.

El crecimiento negativo de las ventas desde el 2007 ha sufrido una reversión en su tendencia de los últimos meses, e incluso ha aumentado en los tres últimos trimestres. Significativamente, los comerciantes han demostrado confianza en el mercado, situándose esta en los mejores índices de confianza de los últimos seis

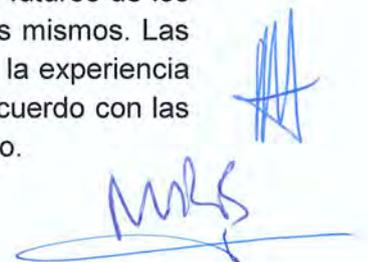
años. Debido a lo anterior, se ha detectado un optimismo en las ventas que en consecuencia aumentará la demanda de locales comerciales durante los próximos ejercicios.

#### **4. Principales riesgos e incertidumbres**

A fecha de cierre del ejercicio los administradores no tienen constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

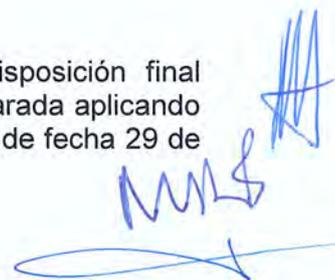
- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias y del fondo de comercio que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares.
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios, particularmente del fondo de comercio.
- La duración de los contratos de arrendamiento y el cálculo de incentivos. El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien en la mayor parte de los mismos, existen opciones de ruptura de los mismos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. El Grupo estima los incentivos concedidos en base a la estimación de que los contratos de arrendamiento finalizarán en el primer período de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar ("cash contributions") y los ingresos pendientes de facturar (períodos de carencia) atendiendo a dicho plazo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.
- La evaluación del deterioro de los activos financieros. El Grupo analiza en cada cierre contable si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.



- El valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados que se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado oficial) se valoran utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. Se ha utilizado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de cambio que no se negocian en mercados activos para la determinación del valor al 31 de diciembre de 2015.
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 12). En este sentido cabe señalar que en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, los Administradores han procedido a la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos procediendo a registrar aquellos activos por impuesto diferido que se prevé puedan ser recuperables en el futuro, en la medida que puedan ser compensados con los pasivos por impuesto diferido.
- Los impuestos diferidos de pasivo, cuyo importe es comprobado al cierre de cada ejercicio por el Grupo, procediendo a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada las variaciones en dicho valor. Los impuestos diferidos de pasivo registrados por el Grupo han surgido el 16 de junio de 2015 a consecuencia de la operación descrita en las Nota 17.
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

## 5. Información en materia de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.



	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36
Ratio de operaciones pagadas	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	137
	Importe (Euros)
Total pagos realizados	9.309.205
Total pagos pendientes	1.423.343

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. El Grupo cumple con dicha legislación tal y como se puede comprobar en el cuadro mostrado más arriba.

## 6. Análisis obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

No existen obligaciones contractuales ni operaciones fuera del balance consolidado, que puedan suponer un impacto significativo en las cuentas anuales.

## 7. Información para la toma de decisiones

Los riesgos incluidos en esta categoría son aquéllos que se relacionan con una adecuada información a todos los niveles: transaccional y operativa, financiero-contable, de gestión, presupuestación y de control.

## 8. Procedimientos y controles de prevención de la RPE.

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad de que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como a la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo, es un proceso impulsado por los administradores, que tiene por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

En este contexto, la Política de Gestión de Riesgos del Grupo establecerá los principios básicos, factores de riesgo clave y el marco general de actuación para la gestión y control de los riesgos que afectan al Grupo. Dicha Política tendrá un ámbito de aplicación que se extenderá a todo el Grupo y será la base de un Sistema Integral de Gestión de Riesgos que se encuentra en fase de implantación, la cual se está realizando de forma gradual.

#### 9. Actividades I+D+I

El Grupo no realiza con carácter habitual proyectos de investigación y desarrollo.

#### 10. Acciones propias

No se poseen acciones propias.

#### 11. Uso de instrumentos financieros derivados.

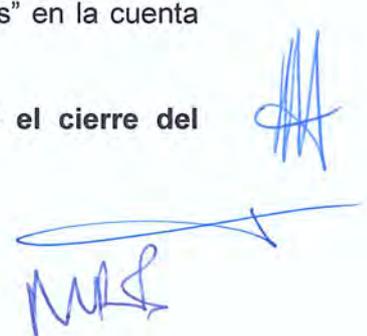
Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. En este sentido cabe mencionar que el Grupo tiene contratado un instrumento financiero derivado para cubrir flujos futuros ante variaciones en el tipo de interés de la deuda financiera, que no califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La partida de "Derivados" refleja las permutas financieras sobre tipos de interés utilizadas por el Grupo para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés de su financiación bancaria. Estos derivados se clasifican dentro de la categoría de negociación, al no cumplir con las condiciones poder considerarlo como de cobertura contable.

	Clasificación	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable & fijo	225.000.000 €	0,381% fijo Euribor variable	2019	3.043.834 €

Así mismos las variaciones en el valor razonable del derivado se recogen en el epígrafe de "variación de valor razonable en instrumentos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias. (

#### 12. Circunstancias importantes ocurridas en el Grupo tras el cierre del ejercicio



A juicio de los Administradores de el Grupo no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al cierre del ejercicio 2015, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

### **13. Cuestiones relativas al medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, durante el ejercicio no se ha registrado gasto alguno ni ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

Los administradores estiman que, al no existir dichas contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no es necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

### **14. Información sobre la evolución previsible del Grupo**

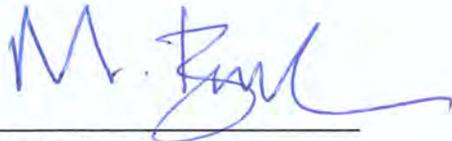
Para los próximos ejercicios se espera que el EBITDA aumente progresivamente debido a la recuperación del mercado inmobiliario, y se alquilan los espacios vacíos de los edificios actualmente en cartera.



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is on the left and the stamp is on the right.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Las precedentes cuentas anuales consolidadas que forman una unidad integrada por el Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado, la Memoria consolidada y el Informe de Gestión de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes han sido formulados por los Administradores de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. el 31 de marzo de 2016



Presidente y Consejero.

Fdo.: D. Martin Richard Breeden



Vicepresidente y Consejero.

Fdo.: D. Nicholas John Viner Hodson



Consejero.

Fdo.: D. José Urrutia del Pozo