

Madrid, 24 de abril de 2017

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**ZARAGOZA PROPERTIES**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas
- Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión
- Informe de auditoría independiente de cuentas anuales de la Sociedad
- Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión
- Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera.

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,
Cuentas Anuales consolidadas e informe de gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

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 2016, 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.

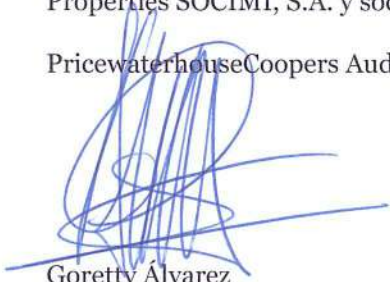
Opinión

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 sociedad Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, 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 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad 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 2016. 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

24 de abril de 2017



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

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio finalizado el
31 de diciembre de 2016.

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 4	7.466.594	8.298.619	FONDOS PROPIOS			
Inmovilizado material		8.650	6.292	Capital	Nota 10.1	5.060.000	5.060.000
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	402.948.743	424.564.165	Prima de Emisión	Nota 10.2	50.388.880	50.388.880
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	1.624.240	3.202.480	Reservas	Nota 10.3	(14.867.539)	(6.071)
Activos por impuesto diferido	Nota 12	3.195.346	7.458.870	Otras aportaciones de socios	Nota 10.5	2.692.314	2.692.314
Periodificaciones a largo plazo	Nota 8	-	1.002.760	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Nota 10.6	(23.901.763)	(14.861.468)
Total activo no corriente		415.243.573	444.533.176	Total patrimonio neto		19.371.892	43.273.655
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes		227.897.490	227.236.494
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Notas 7 y 11	220.934.180	219.805.626
				Derivados financieros	Notas 7 y 11	4.105.582	2.835.453
				Otros pasivos financieros	Nota 7	2.857.728	4.595.415
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	Notas 7 y 14.1	191.488.188	181.974.799
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	3.195.346	7.458.870
				Total pasivo no corriente		422.581.024	416.670.163
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.635.817	4.684.390	Deudas a corto plazo		3.746.571	1.790.272
Clientes por ventas y prestación de servicios	Notas 7 y 9	3.395.410	4.383.020	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Notas 7 y 11	1.386.000	1.196.482
Deudores varios	Nota 7 y 9	60.909	9	Derivados financieros	Notas 7 y 11	324.375	208.381
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo y asociadas	Notas 7, 9 y 14.1	9.645	9.645	Otros pasivos financieros	Nota 7	2.036.196	385.409
Créditos con las Administraciones públicas	Nota 12	169.853	291.716	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Notas 7 y 14.1	2.042.679	2.408.431
				Proveedores	Nota 7	1.421.920	1.804.997
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7	1.632.812	20.600	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Notas 7 y 14.1	14.217	267.296
Periodificaciones a corto plazo	Nota 8	1.073.605	744.915	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	386.400	230.082
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		28.156.359	14.159.440	Anticipos de clientes	Nota 7	220.142	106.056
Total activo corriente		32.498.593	19.609.345	Total pasivo corriente		5.789.250	4.198.703
TOTAL ACTIVO		447.742.166	464.142.521	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		447.742.166	464.142.521

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTADE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	27.803.301	14.895.112
Otros gastos de explotación		(9.688.110)	(5.698.809)
Servicios exteriores	Nota 13.2	(8.835.423)	(5.278.637)
Tributos	Nota 13.2	(859.496)	(395.444)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9	6.809	(24.728)
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Notas 4 y 5	(23.274.990)	(11.737.645)
Otros resultados		133.634	(163.381)
Resultado de explotación - Beneficio		(5.026.165)	(2.704.723)
Ingresos financieros		7.206	741
Gastos financieros		(17.498.244)	(9.245.529)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.1	(9.553.389)	(4.981.846)
Por deudas con terceros		(7.944.855)	(4.263.683)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11.1	(1.386.122)	(2.880.822)
Diferencias de cambio		1.562	(31.135)
Resultado financiero - (Pérdidas)	Nota 13.3	(18.875.598)	(12.156.745)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		(23.901.763)	(14.861.468)
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas		(23.901.763)	(14.861.468)
Resultado del periodo - (Pérdidas)		(23.901.763)	(14.861.468)

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)		(23.901.763)	(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)		(23.901.763)	(14.867.539)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(23.901.763)	(14.867.539)

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Y AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO AL 9 DE ABRIL DE 2015		-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	Nota 10	-	-	(6.071)	-	(14.861.468)	(14.867.539)
Operaciones con socios o propietarios:							
1. Ampliación de capital:		5.060.000	50.388.880	-	-	-	55.448.880
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	2.692.314	-	2.692.314
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015		5.060.000	50.388.880	(6.071)	2.692.314	(14.861.468)	43.273.655

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015		5.060.000	50.388.880	(6.071)	2.692.314	(14.861.468)	43.273.655
Total ingresos y gastos reconocidos	Nota 10	-	-	-	-	(23.901.763)	(23.901.763)
Operaciones con socios o propietarios:							
Aplicación del resultado de 2015		-	-	(14.861.468)	-	14.861.468	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		5.060.000	50.388.880	(14.867.539)	2.692.314	(23.901.763)	19.371.892

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
FINZALIDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 9 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(EUROS)

	31/12/2016	31/12/2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(23.901.763)	(14.861.468)
Ajustes al resultado:	42.817.840	24.862.790
Amortización del inmovilizado (Nota 4 y 5)	23.274.991	11.737.645
Variaciones de provisiones	(6.809)	24.728
Ingresos financieros (Nota 14.1)	(7.206)	(741)
Gastos financieros (Nota 14.1)	17.498.244	9.245.529
Diferencias de cambio (nota 14.1)	(1.562)	31.135
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (nota 11.1)	1.386.122	2.880.822
Otros ingresos y gastos	674.060	943.672
Cambios en el capital corriente:	577.043	(2.337.822)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.064.150	228.998
Acreedores y otras cuentas a pagar	(366.235)	(2.685.884)
Otros activos y pasivos	(120.872)	119.064
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(6.626.300)	(3.020.144)
Cobros de intereses	-	741
Pagos de intereses	(6.626.300)	(3.020.885)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	12.866.820	4.643.356
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(832.660)	(222.919.678)
Unidades de Negocio	-	(221.474.889)
Inmovilizado material	-	(443)
Inversiones Inmobiliarias	(832.660)	(1.444.346)
Cobros por desinversiones	2.760	-
Inmovilizado material	2.760	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(829.900)	(222.919.678)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	-	55.442.809
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	55.442.809
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(40.000)	176.992.953
Deudas con empresas del grupo	-	177.292.953
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(40.000)	232.435.762
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11.996.920	14.159.440
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	14.159.440	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	26.156.359	14.159.440

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las Cuentas Anuales para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016.

(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^a. 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 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 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), la cual presenta estados financieros consolidados. Asimismo, CPP Investment Board Europe S.à r.l., ostenta indirectamente, una participación del 29,9996% en el capital social de la sociedad Holding.

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.



A 31 de diciembre de 2016 y a 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.:

31/12/2016

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	(34.332.120)	(13.284.256)	203.326.968

31/12/2015

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

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2016 era igual que a 31 de diciembre de 2015.

*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 en 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 adquirió el control de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. en el ejercicio 2015 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.

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

Los 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, R.D. 602/2016 y el R.D. 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.
- Apartado segundo, punto 1.b de la circular 15/2016 emitida por Bolsa y Mercados Españoles, Sistema de Negociación, S.A. (MAB)

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 para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 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, así como de los flujos de efectivo consolidados.

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 los mismos. 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 periodo de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar ("cash contributions") y los ingresos pendientes de facturar (periodos 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. La Sociedad utiliza las valoraciones de expertos independientes (que realizan hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance) para determinar el valor de los instrumentos derivados.
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 12). En este sentido cabe señalar que 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.

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

Dado que las presentes cuentas anuales consolidadas son relativas a ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016, las cifras del balance consolidado se presentan comparativos con el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado se presentan comparativas con el cierre del ejercicio anterior a 31 de diciembre de 2015.

El Grupo consolidado se formó con fecha 16 de junio de 2015 tal y como se indica en el punto 1.1. Adicionalmente la Sociedad Dominante se constituyó el 9 de abril de 2015. Por tanto, hay que tener en cuenta ambas circunstancias a la hora de comparar la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2015.

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 transfiere 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 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 las cuentas anuales consolidadas 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 cuentas anuales 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 las cuentas anuales 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 intermedio 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".

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.

La Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, modifica, entre otras disposiciones, el Código de Comercio (art 39.4), la Ley de Sociedades de Capital (art 273.4) y la Ley del Impuesto sobre Sociedades (art 12.2 y 13.3).

Con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016, desde el punto de vista contable y fiscal desaparecen los inmovilizados intangibles de vida útil indefinida. Cualquier tipo de activo intangible (patentes, licencias, registros, marcas, etc.) pasa a tener la consideración de activos intangibles de vida útil definida.

El fondo de comercio ha pasado a ser amortizable durante su vida que, a falta de prueba en contrario, presumimos que es de diez años y su recuperación es lineal.

Se mantiene la regla que establece que el deterioro del fondo de comercio sigue siendo irreversible.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición transitoria única del Real Decreto 602/2016 la sociedad ha optado por aplicar de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2016 los nuevos criterios aprobados por el mencionado real decreto, consecuentemente las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior no han sido objeto de adaptación a los nuevos criterios.

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

En el ejercicio 2016 el único movimiento habido en este epígrafe ha sido la dotación a la amortización, ascendiendo a 5 miles de euros positivos en el ejercicio 2016 como consecuencia de una regularización de la amortización y a otros ajustes menores del saldo por importe de 2,6 miles de euros.

El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2015 ha sido el efecto de la amortización y su correcto ajuste (en el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 el movimiento se debió al 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 2016 y 2015.

El valor en libros de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es de 510 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 minoran 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 anual finalizado al 31 de diciembre de 2016 y el periodo 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 periodo, 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 anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y durante el periodo 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 28,2 millones de euros y 14,4 millones de euros respectivamente, 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 2016 y 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 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 las cuentas anuales, 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.

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 o que vengan devengados antes de la adhesión de este régimen.



En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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.

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 a 31 de diciembre de 2016 asciende a 6 millones de euros mientras que en el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 3,3 millones 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, los estados intermedios 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 estados intermedios 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 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).

4. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y 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:

31/12/2016

	Euros				
	01/01/2016	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Trasposos	31/12/2016
Coste:					
Propiedad industrial	68.438	-	-	-	68.438
Aplicaciones informáticas	146.188	-	-	-	146.188
Fondo de comercio	8.293.525	-	-	-	8.293.525
	8.508.151	-	-	-	8.508.151
Amortización acumulada:					
Propiedad industrial	(68.438)	-	-	-	(68.438)
Aplicaciones informáticas	(141.094)	(2.674)	-	-	(143.767)
Fondo de Comercio	-	(829.353)	-	-	(829.353)
	(209.532)	(832.026)	-	-	(1041.558)
Total Neto Inmovilizado Intangible	8.298.619	(832.026)	-	-	7.466.593

31/12/2015

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

Durante el ejercicio 2016 los principales movimientos corresponden con el inicio de la amortización del fondo de comercio de acuerdo a la nueva normativa contable. No se han producido altas en el periodo.

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 a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es de 201 miles de euros.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 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:

31/12/2016

	Euros				
	1/01/2016	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2016
Coste:					
Terrenos	94.179.131	-	-	-	94.179.131
Construcciones	263.154.525	-	-	-	263.154.525
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	113.187.604	650.899	(2.932)	160.672	113.996.243
	470.521.260	650.899	(2.932)	160.672	471.329.899
Amortización acumulada:					
Construcciones	(13.150.187)	(5.272.817)	-	-	(18.423.004)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(33.167.933)	(17.175.265)	5.693	-	(50.337.505)
	(46.318.120)	(22.448.082)	5.693	-	(68.760.509)
Inversiones Inmobiliarias en curso:					
Construcciones	361.025	179.000	-	(160.672)	379.353
Total Inversiones Inmobiliarias en curso	361.025	179.000	-	(160.672)	379.353
Total Neto Inversiones Inmobiliarias	424.564.165	(21.618.183)	2.761	-	402.948.743

31/12/2015

	Euros					
	09/04/2015	Combinaciones de negocios (Nota 17)	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2015
Coste:						
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
	-	469.368.489	875.660	-	277.111	470.521.260
Amortización acumulada:						
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)
	-	(34.587.780)	(11.730.340)	-	-	(46.318.120)
Inversiones Inmobiliarias en curso:						
Construcciones	-	69.450	568.686	-	(277.111)	361.025
Total Inversiones Inmobiliarias en curso	-	69.450	568.686	-	(277.111)	361.025
Total Neto Inversiones Inmobiliarias	-	434.850.159	(10.285.994)	-	-	424.564.165

El Grupo adquirió 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.

Las altas en el ejercicio 2016 se corresponde con la mejora de accesos al complejo por importe de 601 miles de euros y el resto principalmente a la adecuación y creación de nuevos espacios destinados al alquiler.

El Grupo asignó en el ejercicio 2015 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 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

El detalle de los metros cuadrados construidos 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
Total	511.768

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el parque de medianas presentaba una ocupación del 95% y 86% respectivamente. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el centro comercial presentaba una ocupación del 97% y del 99%, respectivamente.

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. A 31 de diciembre de 2016 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2016 y en el periodo comprendido entre el 9 de abril 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 27,8 millones de euros y 14,9 millones de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 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 cierre del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 existen compromisos de inversión futuros aprobados por la dirección en relación con diversos proyectos de mejora del centro comercial por importe aproximado de 2,2 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen elementos totalmente amortizados.

5.1. Valor de mercado

A 31 de diciembre de 2016 según el estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es de 498 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 4.49%.
- 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 por lo que el experto independiente a utilizado a su criterio agentes que intermedian en el mercado para 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 15 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2016 y 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	
	31/12/2016	31/12/2015
Menos de un año	16.403.124	21.298.084
Entre uno y cinco años	27.687.479	33.517.612
Más de cinco años	11.569.291	8.845.928
Total	55.659.894	63.661.624

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.

7. Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los importes de los activos financieros excepto efectivo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por categoría y año de vencimiento son los siguientes:

		31/12/2016 (Euros)					
		Activos financieros					
		2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores Total
Inversiones financieras:							
Otros activos financieros		1.632.812	435.349	519.717	236.898	63.069	369.207 3.257.052
		1.632.812	435.349	519.717	236.898	63.069	369.207 3.257.052
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
Deudores varios		60.909	-	-	-	-	- 60.909
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo (Nota 14.1)		9.645	-	-	-	-	- 9.645
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)		3.395.410	-	-	-	-	- 3.395.410
		3.465.964	-	-	-	-	- 3.465.964
		5.098.776	435.349	519.717	236.898	63.069	369.207 6.723.016
		31/12/2015 (Euros)					
		Activos financieros					
		2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores Total
Inversiones financieras:							
Otros activos financieros		20.600	1.632.812	435.349	519.717	236.898	377.704 3.223.080
		20.600	1.632.812	435.349	519.717	236.898	377.704 3.223.080
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
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
		4.392.674	-	-	-	-	- 4.392.674
		4.413.274	1.632.812	435.349	519.717	236.898	377.704 7.615.754

El epígrafe "Otros activos financieros" al 31 de diciembre de 2016 y 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 2016 y 2015 existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas por importe de 170 y 292 miles de euros respectivamente (Nota 12.1).

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por categoría y por año de vencimiento son los siguientes:

31/12/2016 (Euros)							
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.386.000	-	220.934.180	-	-	-	222.320.180
Derivados (Nota 11)	324.375	-	4.105.582	-	-	-	4.429.957
Deudas con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	-	-	-	-	191.488.188	-	191.488.188
Otros pasivos financieros	2.036.196	582.389	1.026.611	438.378	322.751	487.599	4.893.924
	3.746.571	582.389	226.066.373	438.378	191.810.939	487.599	423.132.249
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreeedores varios	1.421.920	-	-	-	-	-	1.421.920
Acreeedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.1)	14.217	-	-	-	-	-	14.217
Anticipos de clientes	220.142	-	-	-	-	-	220.142
	1.656.279	-	-	-	-	-	1.656.279
	5.402.850	582.389	226.066.373	438.378	191.810.939	487.599	424.788.528
31/12/2015 (Euros)							
Pasivos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:							
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 (Nota 14.1)	-	-	-	-	-	181.974.799	181.974.799
Otros pasivos financieros	385.409	2.036.196	582.389	1.026.611	438.378	511.841	4.980.824
	1.790.272	2.036.196	582.389	223.667.690	438.378	182.486.640	411.001.565
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreeedores varios	1.804.997	-	-	-	-	-	1.804.997
Acreeedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.1)	267.296	-	-	-	-	-	267.296
Anticipos de clientes	106.056	-	-	-	-	-	106.056
	2.178.349	-	-	-	-	-	2.178.349
	3.968.621	2.036.196	582.389	223.667.690	438.378	182.486.640	413.179.914

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existen pasivos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 386.400 euros y 230.082 euros respectivamente (Nota 12.1).

8. Periodificaciones a largo y corto plazo

Periodificaciones a largo plazo

El Grupo mantenía registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 20015 los incentivos al arrendamiento concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial (principalmente "cash contributions"), cuyo devengo anual se realiza en función del primer período 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. A 31 de diciembre de 2016 dichos incentivos han sido reclasificados a corto plazo ya que la finalización de los contratos a lo que se encuentra relacionados dichos incentivos finalizan en 2017.

Periodificaciones a corto plazo

Bajo este epígrafe el Grupo mantiene registrado el importe de los seguros periodificados y las incentivos al arrendamiento asociados a contratos que vencen en el corto plazo tal y como se ha comentado en el punto anterior.

9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Clientes	423.740	277.376
Provisión por facturas pendientes de emitir	1.008.738	1.765.133
Efectos comerciales en gestión de cobro	2.523	-
Periodificación de descuentos y bonificaciones	1.960.409	2.340.511
Deudores varios	60.909	9
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	9.645	9.645
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	169.853	291.716
	3.635.817	4.684.390

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 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es de 1.960 miles de euros y de 2.341 miles de euros respectivamente.

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:

	Euros
Saldo inicial 09/04/2015	-
Combinaciones de negocios (Nota 17)	(304.529)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(24.728)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	75.394
Saldo final a 31/12/2015	(253.863)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	6.809
Aplicación de provisiones	2.644
Saldo final a 31/12/2016	(244.410)

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 2016 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.060.000 euros representado por 5.060.000 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, 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 55.388.880 euros, correspondiendo 5.000.000 euros al aumento del capital social y 50.388.880 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 r.l., 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, 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. Tal y como se ha comentado en la nota 1.1 con 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.

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 Dominante en esa fecha 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. Por lo tanto, con fecha 14 de septiembre de 2015 se produjo la cancelación parcial de la prenda de 165.386 acciones mediante escritura otorgada por D. Antonio Morenes Giles.

La Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el MERCADO ALTERNATIVO BURSATIL (MAB) el 15 de septiembre de 2015, con la consecuente pérdida de su unipersonalidad. Por ello, al 31 de diciembre de 2016 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.

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.	Porcentaje de Participación
Intu Zaragoza Holding S.à r.l.	99,9985%
Total	99,9985%

10.2. Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad Dominante refleja una prima de emisión de 50.388.880 euros.

Durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y 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 2016 y 2015 a 6.071 euros.

Los resultados negativos de ejercicios anteriores consolidados ascienden a 14.861.468 euros. Las reservas en sociedades consolidadas aportadas por las sociedad filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (en forma de resultados negativos de ejercicios anteriores) asciende a 9.329 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2016 y a cero euros a 31 de diciembre de 2015.

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 2016 y 2015 dicha reserva no se encuentra constituida.

10.5. Otras aportaciones de socios

Al 31 de diciembre de 2016, 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 anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 contra resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración y que será sometida a aprobación por parte de sus accionistas es la siguiente (en euros)

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(9.788.152)
Total.	(9.788.152)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. ...	(9.788.152)
Total.	(9.788.152)

La aplicación del resultado del ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 contra resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2016 y aprobada por la Junta General de Accionistas el 24 de junio de 2016 es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(5.532.070)
Total.	(5.531.070)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. ...	(5.532.070)
Total.	(5.532.070)

10.7. Aportación al resultado consolidado.

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

31/12/2016	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(13.284.258)	(829.353)	(14.113.611)
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U:	(9.788.152)	-	(9.788.152)
TOTAL	(23.072.410)	(829.353)	(29.901.763)

31/12/2015	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(5.532.070)	-	(5.532.070)
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.	(34.330.844)	25.001.446	(9.329.398)
TOTAL	(39.862.914)	25.001.446	(14.861.468)



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 a 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	31 de diciembre de 2016 (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
Total Préstamo				-	225.000.000
Intereses financieros pendientes de pago				1.386.000	-
Gastos totales de formalización del préstamo				-	(4.065.820)
Total				1.386.000	220.934.180

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
Total Préstamo				-	225.000.000
Intereses financieros pendientes de pago				1.196.482	-
Gastos totales de formalización del préstamo				-	(5.194.374)
Total				1.196.482	219.805.626

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. había formalizado el 23 de diciembre de 2014 con HSBC Bank plc. Dicho préstamo fue utilizado para para cancelar el anterior préstamo con Goldman Sach. Asimismo, la sociedad absorbida en fecha 16 de junio de 2015 por Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., la mercantil Intu PV Zaragoza, S.A.U., dispuso, en virtud del antedicho préstamo una cantidad adicional de 43.369 miles de euros. Esta cantidad fue cancelada tras la recepción de la devolución parcial de prima de emisión por parte de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. Los costes de formalización del préstamo puente ascendieron a 842 miles de euros. Dicho préstamo puente devengó unos intereses totales por importe de 1.674 miles de euros durante el ejercicio 2015 que fueron llevados contra reservas del ejercicio, 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. A nivel consolidado dichos gastos se registraron como reservas al constituirse el grupo con fecha posterior a la cancelación del préstamo puente.

En fecha 30 de abril de 2015 la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. formalizó con HSBC Bank plc un préstamo a largo plazo por importe nominal de 225 millones de euros, que fue parcialmente utilizado para cancelar el préstamo puente existente hasta dicha fecha. 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%. A 31 de diciembre de 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 dicho préstamo a devengado intereses por importe 6.488 miles de euros y 3.471 miles de euros (Nota 13.3).

El valor razonable de dicho préstamo no difiere significativamente del importe registrado al 31 de diciembre de 2016.

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 como garantía 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 2016, a 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, 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 2016 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 2016 y 2015 es 4.430 miles de euros y de 3.044 miles de euros respectivamente, 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 obteniendo un impacto a 31 de diciembre de 2016 de 1.386 miles euros y de 3.044 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (Nota 13.3).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes:

31 de diciembre de 2016							
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	No corriente (Nota 7)	Corriente (Nota 7)	Tipo Fijo	Nocional Pte. 2016 (Euros)	Tipo variable
			Valor Razonable (Euros)	Valor Razonable (Euros)			
Swap	23/12/2019	225.000.000	(4.105.582)	(324.375)	0,38%	225.000.000	Euribor 3 meses
Total		225.000.000	(4.105.582)	(324.375)		225.000.000	

31 de diciembre de 2015							
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	No corriente (Nota 7)	Corriente (Nota 7)	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
Total		225.000.000	(2.835.453)	(208.381)		225.000.000	

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 2016 y 2015 es la siguiente:

31 de diciembre de 2016	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	58	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	11.727	14.373
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	365.413
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	6.614
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	158.068	-
Total	169.853	386.400

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	-
Total	291.716	230.082

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 2016 y 2015 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	31/12/2016 (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			(23.901.763)	-
Diferencias permanentes:				
Amortización Fondo de Comercio	829.353	-	829.353	-
Diferencias temporales:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	12.332.058	-	12.332.058	-
Amortización revalorización	11.369.448	-	11.369.448	-
Amortizaciones	-	(1.152.847)	(1.152.847)	-
Otros		(1.369)	(1.369)	-
Base imponible fiscal	24.530.859	(1.154.216)	(525.119)	-

	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:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	28.595.418	-	29.595.418	-
Revalorizaciones contables	11.487.996	-	11.487.996	-
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)	-
Base imponible fiscal	40.083.414	(26.044.534)	(803.448)	(19.140)

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 corresponden 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 la amortización fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores, así como aquella procedente de la revalorización del inmueble.

El tipo de gravamen general es 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.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% como consecuencia de su acogimiento al régimen SOCIMI sobre la base imponible de cada una de las sociedades individuales. A 31 de diciembre de 2016 como en 2015 no se ha producido deducciones a las cuotas aplicadas como tampoco retenciones e ingresos a cuentas.

12.3 Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de estas cuentas a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	3.195.346	7.458.870
Total activos por Impuesto diferido	3.195.346	7.458.870

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Pasivos por impuesto diferido	3.195.346	7.458.870
Total pasivos por Impuesto diferido	3.195.346	7.458.870

El movimiento de los activos por impuesto diferido como de los pasivos por impuesto diferido ha sido el siguiente:

CONCEPTO	Euros				
	31/12/2015	altas	bajas	traspasos	31/12/2016
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	7.458.870	-	(4.263.524)	-	3.195.346
Pasivos por impuesto diferido	(7.458.870)	-	4.263.524	-	(3.195.346)
TOTAL	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre 2016, 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 registró 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. El movimiento producido durante el ejercicio 2016 se debe a la actualización del valor de las plusvalías.

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 2016 el importe recuperable de dichas bases en la cuenta de "Activos por impuesto diferido".

Al 31 de diciembre de 2016, 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
	44.900.487

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 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.

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. A 31 de diciembre de 2016 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 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	
	31/12/2016	31/12/2015
Renta Mínima Garantizada	22.287.637	12.680.537
Repercusión de gastos	6.047.339	3.339.838
Renta variable	639.272	247.857
Otros	503.069	-
Bonificaciones	(1.674.016)	(1.373.120)
Total	27.803.301	14.895.112

13.2. Servicios Exteriores

El saldo de la cuenta "Servicios exteriores" y "tributos" al cierre del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre de 2015 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Arrendamientos y cánones	-	20.229
Cuotas de comunidades de propietarios	5.399.123	2.815.998
Servicios de profesionales independientes	2.210.129	1.998.257
Transportes	55	-
Seguros	375.390	235.961
Servicios Bancarios	41.884	-
Publicidad y marketing	383.791	58.162
Suministros	197.783	117.693
Tributos	1.031.286	395.444
Otros gastos	227.268	32.337
Total	9.694.919	5.764.081

13.3 Gastos financieros

El importe de los gastos financieros al cierre del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre de 2015 ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(9.553.389)
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 11)	-	(6.487.817)
Gastos de formalización de préstamo HSBC	-	(1.456.555)
Otros gastos e ingresos financieros	7.206	(483)
Diferencias de cambio	1.562	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado) (Nota 11)	-	(1.386.122)
Total ingresos y gastos financieros	8.768	(18.884.366)
Resultado financiero - (Pérdidas)	(18.875.598)	

	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 de deudas con empresas vinculadas al anterior propietario	-	-
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 11)	-	3.471.228
Gastos de formalización de préstamo HSBC	-	792.435
Otros gastos e ingresos financieros	741	20
Diferencias de cambio	-	31.135
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado) (Nota 11)	-	2.280.822
Total ingresos y gastos financieros	741	1.142.636
Resultado financiero - (Pérdidas)	(12.156.745)	

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 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

	Euros		
	31/12/2016		
	Cuenta corriente con Empresas del Grupo (Nota 7 y 9)	Deudas a largo plazo (Nota 7)	Deudas a C.P.
Intu Zaragoza Holding Sarl	9.645	191.488.188	-
iberty Intl GRP Tsy Ltd	-	-	14.217
Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas	9.645	191.488.188	14.217

	Euros		
	31/12/2015		
	Cuenta corriente con Empresas del Grupo (Nota 7 y 9)	Deudas a largo plazo (Nota 7)	Acreedores, empresas del Grupo y vinculadas
Intu Zaragoza Holding Sarl	9.645	181.974.799	-
Intu Shopping Centres PLC	-	-	267.296
Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas	9.645	181.974.799	267.296

El desglose de las transacciones con empresas vinculadas durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Servicios Exteriores		
Intu Shopping Centres PLC	266.636	267.296
Intu Management Spain, S.L.U.	1.204.474	604.197
Gastos financieros		
Intu Zaragoza Holding, S.à.r.l.	9.553.389	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 devengaron intereses por importe de 4.981.846 euros los cuales se capitalizaron en su totalidad y a 31 de diciembre de 2016 han devengado intereses por importe de 9.553.389 miles de euros.

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 310 miles de euros, siendo dicha "Devolución Parcial", expresamente aceptada por su accionista mayoritario. Finalmente, con fecha 19 de julio de 2016 se aprobó por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante la devolución parcial del préstamo por importe de 40.000 euros.

Las transacciones realizadas durante el ejercicio con Intu Shopping Centres PLC se corresponden con las refacturaciones realizadas en concepto de seguro de responsabilidad civil y para el caso de Intu Management Spain, S.L.U. se corresponden con el contrato de asset management agreement firmado entre ambas sociedades.

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

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016 y durante el periodo 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 el Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 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 anual 2016 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 "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 1 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)
Con saldo superior a 100 miles de euros	1	102.305	-	-
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	9	247.348	13	402.199
Con saldo inferior a 20 miles de euros	54	318.407	89	(53.557)
TOTAL	64	668.150	105	531.237
Correcciones valorativas por deterioro	-	(244.410)	-	(253.861)
Provisiones de fondos	-	60.909	-	9
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	9.590	-	9.590
Créditos con la Administraciones Públicas	-	169.853	-	291.716
Efectos Comerciales en Gestión de Cobro	-	2.523	-	-
Provisión por facturas pendientes de emitir	-	1.008.738	-	1.765.133
Periodificación de descuentos y bonificaciones	-	1.960.409	-	2.340.511
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	3.635.762	-	4.684.335

Actividades de inversión

Las políticas del Grupo establecen que no se realicen en inversiones financieras (invertir en repos, fondos tesoreros y de inversión de renta fija a corto plazo, medio y largo plazo) al menos que determinadas particularidades lo aconsejen.

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 2016 como en 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 tres hombres y una mujer como secretaria no consejera.

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):

	31/12/2016	31/12/2015
Servicios de auditoría	70.000	70.000
Otros servicios de verificación	30.000	115.000
TOTAL	100.000	185.000

A 31 de diciembre de 2016 las cuentas anuales consolidadas han sido auditados 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 2016 y 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 anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

16.4. 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 2016 existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. conforme al siguiente detalle:

Reserva legal	214.546
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.276)
TOTAL	213.270

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 anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas en ninguna de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Tampoco se han distribuido dividendos con cargo a resultados del ejercicio.
- Las reservas procedentes de ejercicios en los que se viene aplicando el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 son las siguientes:

Zaragoza Properties:

	2016	2015
Prima de emisión	50.388.880	50.388.880
Reservas	(6.071)	(6.071)
Otras aportaciones de socios	2.692.314	2.692.314
Resultados Negativos de ejercicios anteriores	(5.532.070)	-
TOTAL	47.543.053	53.075.123

Puerto Venecia:

	2016	2015
Prima de emisión	234.607.726	234.957.726
Otras Reservas	12.328.618	12.328.618
Resultados Negativos de ejercicios anteriores	(34.330.844)	-
TOTAL	212.605.500	247.286.344

- 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. La edificación de estos suelos finalizó en septiembre de 2007 para el caso del parque de medianas y octubre del 2012 para el caso del centro comercial.
- 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.

16.5. 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 2016 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.

16.6. 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).

16.7. Información sobre 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

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	36
Ratio de operaciones pagadas	26	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	609	137
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	13.212.273	9.309.205
Total pagos pendientes	302.598	1.423.343

Se entenderá por "Periodo 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 "Periodo 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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 60 días.

17. Combinaciones de negocios

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

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

En fecha 16 de junio de 2015 el Grupo adquirió 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	55.388.880
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:

	Valor razonable
	Euros
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
Total Activos	464.773.432
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
Total pasivos	237.682.810
Total activos netos adquiridos	227.090.622

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 asignaron al centro comercial anteriormente señalado y al fondo de comercio. Adicionalmente se consideró un impacto fiscal calculado al 30% sobre la revalorización de la inversión inmobiliaria que fue registrado bajo el epígrafe de Pasivos por impuesto diferido del balance consolidado, como consecuencia de las plusvalías puestas de manifiesto en el Grupo, y aforadas en la combinación de negocios, con anterioridad a su acogimiento al Régimen Socimi. 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

En relación con la Circular 14/2016 en relación a "Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de acciones emitidas por empresas en expansión y Sociedades Anónimas emitidas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)", en opinión de los Administradores, la difusión mínima requerida se ha llegado a cabo en los plazos establecidos y con las exigencias transmitidas en todo momento por el MAB.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho adicional con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.



Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de gestión consolidado para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016
(Expresada en Euros)

1. Situación de la entidad: Estructura organizativa y funcionamiento.

Zaragoza Properties SOCIMI, S. A. se constituyó el 9 de abril de 2015. El Grupo está acogido 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 el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Sociedad comenzó a cotizar el día 15 de septiembre de 2015 el Mercado Alternativo Bursátil y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se ha diseminado la totalidad del de las acciones de que forman parte del free float de la Sociedad cumpliendo por tanto con la totalidad de requisitos exigidos en el régimen del que participa. El precio de referencia de las acciones en el momento a salida a Bolsa del Sociedad fue de 13 euros por acción siendo el valor actual a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y tras la diseminación de acciones llevada a cabo de 20 euros por acción.

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 han sido cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante, a través de su filial Puerto Venecia, ostenta parte de la propiedad del complejo comercial conocido como "Puerto Venecia Shopping Resort" ubicado en Zaragoza, con una superficie superior a 200.000 m2.

El complejo está situado 8 km al sur de Zaragoza, en la circunvalación de la ciudad. El área de influencia se extiende desde Aragón hasta las poblaciones de alrededor. El Centro Comercial y de Ocio se distribuye en dos plantas, que rodean un lago central. Abarca cerca de 200 locales de comercio y ocio y tiene un cine, un rocódromo y una pista para karts, además de 30 restaurantes. El centro recibe cerca de 18 millones de visitas al año y tiene alrededor de 10.000 plazas de garaje. Ha ganado varios premios desde su construcción.

La estrategia del Consejo de Zaragoza Properties SOCIMI es continuar atrayendo operadores nacionales e internacionales de reconocido prestigio, hacer crecer la afluencia de visitantes del centro y consecuentemente incrementar las rentas netas.

El Consejo de Administración de Zaragoza Properties SOCIMI, S. A. desarrolla su actividad conforme a su Reglamento Interno de Conducta y sus Estatutos Sociales.

2. Situación del mercado a finales de 2016.

El mercado de Retail en centros comerciales durante el ejercicio 2016 se ha caracterizado por:

- Asentamiento del crecimiento económico.
- Revisión al alza de los planes de expansión de los comerciantes.
- Crecimientos de las rentas y los centros comerciales.
- 2016 ha sido un nuevo año donde se han registrado records de inversión.
- Implantación de nuevas tendencias en los centros comerciales.

3. Evolución y resultados de los negocios.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el parque de medianas presentaba una ocupación del 95% y 86% respectivamente. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el centro comercial presentaba una ocupación del 97% y del 99%, respectivamente.



Como se puede observar, el resultado del ejercicio ha empeorado respecto al ejercicio anterior ya que el Grupo se constituyó con fecha 9 de abril de 2015. Sin embargo, destacar que durante el ejercicio 2016 se han incrementado los ingresos por rentas, han descendido los costes de explotación y se ha producido una reducción de los costes financieros con terceros (debido a que en 2015 hubo que hacer frente a la cancelación del préstamo con el anterior acreedor bancario) si miramos los resultados de las sociedades individuales de manera agregada y considerando el año natural completo para el caso de Puerto Venecia Investments SOCMI, S.A.

Los activos de la Sociedad se han valorado en 498 millones de euros, lo que refleja una apreciación del 10,47% en los últimos 12 meses. Los inmuebles fueron tasados al 31 de diciembre de 2016 por Cushman & Wakefield.

Estas valoraciones se llevan a cabo de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

4. Acciones propias.

El Grupo, no ha adquirido acciones propias a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

5. Gestión de riesgos.

Ver Nota 15 de la memoria.

6. Periodo Medio de Pago a Proveedores.

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 16.7 de la presente memoria consolidada. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la normativa de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

7. Política de dividendos.

El objetivo de la Grupo es maximizar la rentabilidad del accionista, manteniendo unos niveles sostenibles de caja que permitan al Grupo llevar a cabo sus operaciones diarias sin perjuicio alguno. De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Al haber incurrido las sociedad del Grupo en pérdidas en el ejercicio 2017 no se realizará por tanto ningún reparto de dividendo.

8. Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

El grupo no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

9. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio.

Ver Nota 19 de la presente memoria consolidada.

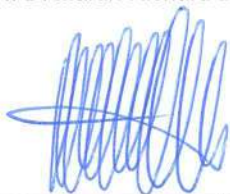


FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

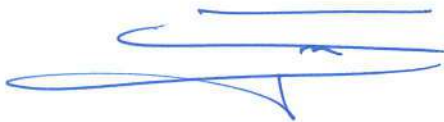
Los administradores, firmando esta nota, constatan que han revisado la memoria consolidada en su totalidad, así como el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado todos ellos a cierre del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016, y dan su conformidad, y delegan en la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, Doña Belén Garrigues Calderón, la facultad de visar las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2016.



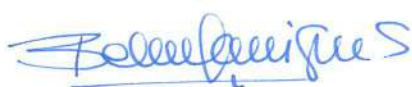
Presidente y Consejero.
Fdo.: D. Martin Richard Breeden



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



Consejero.
Fdo.: D. José Urrutia del Pozo



Secretaria no Consejera.
Fdo.: Dña. Belén Garrigues Calderón

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría independiente y Cuentas Anuales
Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 tomadas en su conjunto.

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

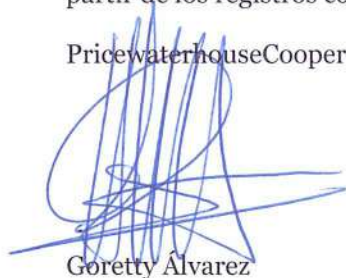
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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 adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez

24 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29281
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO A
31 DE DICIEMBRE DE 2016.

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance correspondiente al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y al ejercicio social iniciado el 9 de abril de 2015 y finalizado a 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Euros)

Balance

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones financieras a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	234.234.147	234.584.147	FONDOS PROPIOS	7a	5.060.000	5.060.000
Instrumentos de Patrimonio		234.234.147	234.584.147	Capital	7b	50.388.880	50.388.880
Total activo no corriente		234.234.147	234.584.147	Prima de Emisión	7d	(6.071)	(6.071)
				Reservas	7f	(5.532.070)	-
				Resultado de ejercicios anteriores	7e	2.692.314	2.692.314
				Otras aportaciones de socios	3	(9.788.152)	(5.532.070)
				Resultado del ejercicio		42.814.901	52.603.053
				Total patrimonio neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:	5 y 10	191.488.188	181.974.799
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes		191.488.188	181.974.799
				Total pasivo no corriente			
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo	5 y 10	55	55	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		71.707	193.661
Otros activos financieros		55	55	Otros acreedores	5	71.704	193.380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		140.594	187.311	Deudas con las Administraciones Públicas	8	3	281
Total activo corriente		140.649	187.366	Total pasivo corriente		71.707	193.661
TOTAL ACTIVO		234.374.796	234.771.513	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		234.374.796	234.771.513

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y del periodo correspondiente de 9 de abril de 2015 a 31 de diciembre de 2015
(Expresada en Euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias

	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Otros gastos de explotación	9	(234.782)	(550.224)
Servicios exteriores		(234.782)	(550.224)
Resultado de explotación - Beneficio		(234.782)	(550.224)
Gastos financieros	10	(9.553.389)	(4.981.846)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.553.389)	(4.981.846)
Diferencias de cambio		19	-
Resultado financiero - (Pérdidas)		(9.553.370)	(4.981.846)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		(9.788.152)	(5.532.070)
Impuestos sobre beneficios	8	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas		(9.788.152)	(5.532.070)
Resultado del periodo - (Pérdidas)		(9.788.152)	(5.532.070)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

Estado de ingresos y gastos reconocidos

	31/12/2016	31/12/2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(9.788.152)	(5.532.070)
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)	(9.788.152)	(5.538.141)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(9.788.152)	(5.538.141)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y al periodo iniciado el 9 de abril de 2015 y finalizado al 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados Negativos de Ejercicios anteriores	Otras aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 9 DE ABRIL DE 2015	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6.071)	-	-	(5.532.070)	(5.538.141)
Operaciones con socios o propietarios:							
1. Aumentos de Capital de capital	5.060.000	50.388.880	-	-	-	-	55.448.880
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	2.692.314	-	2.692.314
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	5.060.000	50.388.880	(6.071)	-	2.692.314	(5.532.070)	52.603.053

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados Negativos de Ejercicios anteriores	Otras aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	5.060.000	50.388.880	(6.071)	-	2.692.314	(5.532.070)	52.603.053
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(9.788.152)	(9.788.152)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(5.532.070)	-	5.532.070	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.060.000	50.388.880	(6.071)	(5.532.070)	2.692.314	(9.788.152)	42.814.901

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual finalizado 31 de diciembre de 2016
(Expresada en Euros)

	31/12/2016	31/12/2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(9.788.152)	(5.532.070)
Ajustes al resultado:	9.553.389	4.981.846
Gastos financieros (Nota 10)	9.553.389	4.981.846
Cambios en el capital corriente:	(121.954)	187.535
Acreeedores y otras cuentas a pagar	(121.954)	187.590
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(356.717)	(362.689)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	-	(235.384.147)
Empresas del grupo y asociadas	-	(235.384.147)
Cobros por desinversiones	350.000	800.000
Empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	350.000	800.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	350.000	(234.584.147)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	-	58.141.194
Emisión de Instrumentos de Patrimonio	-	58.141.194
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(40.000)	176.992.953
Deudas con empresas del grupo	-	177.302.953
Devolución de deudas con entidades de crédito	(40.000)	(310.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(40.000)	235.134.147
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(46.717)	187.311
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	187.311	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	140.594	187.311

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria de cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual finalizado 31 de diciembre de 2016
(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 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^a. 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 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 Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. 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 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 las presentes cuentas anuales, 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 sociedad 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 42 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 2016, asciende a 447.742 miles de euros (464.142 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), 19.372 miles de euros (43.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) y 23.902 miles de euros (pérdidas) (14.861 miles de euros (pérdidas) a 31 de diciembre de 2015) respectivamente.

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 free float supone un 3,26% sobre el total de las acciones de la sociedad

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). Asimismo, CPP Investment Board Europe S.à r.l., ostenta indirectamente, una participación del 29,9996% en el capital social de la sociedad.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 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 y Real Decreto 602/2016, 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.

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 las presentes cuentas anuales 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 las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al 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 han sido 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

Las presentes cuentas anuales relativos al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016 se presentan comparativos con el periodo del 9 de abril a 31 de diciembre de 2015.

La sociedad se constituyó con fecha 9 de abril de 2015 tal y como se indica en la Nota 1. Por tanto, hay que tener en cuenta dicha circunstancia a la hora de comparar la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2016 y el periodo de 9 de abril de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

Así mismo mencionar que las cifras del estado de flujos de efectivo que se presentan comparativas a 31 de diciembre de 2015 no han sido revisadas ni auditadas ya que en el ejercicio anterior se presentaron las cuentas anuales en formato abreviado por lo que no se incluía dicho estado de flujos de efectivo.

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.

f) Empresa en funcionamiento

La Sociedad a 31 de diciembre de 2015, presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de 6.295 euros principalmente derivado de las cantidades pendientes de pago en relación con diversos servicios de profesionales independientes. Dicha situación quedó solventada con fecha 19 de julio de 2016 a través de un acuerdo de la Sociedad por el que se decidió distribuir a su favor 350.000 euros con cargo a la prima de emisión de su filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.



3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2016 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que será sometida a aprobación por sus accionistas es la siguiente (en Euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(9.788.152)
Total.	(9.788.152)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. . . .	(9.788.152)
Total.	(9.788.152)

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que fue aprobada por los Socios el 24 de junio de 2016 es la siguiente (en Euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(5.532.070)
Total.	(5.532.070)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. . . .	(5.532.070)
Total.	(5.532.070)

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 accionistas, 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.

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 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, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.



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, 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.

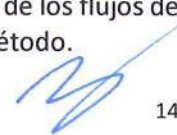
Cancelación

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, 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.



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 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 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

Las presentes cuentas anuales 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.

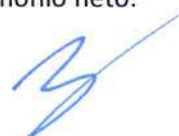
Las contingencias probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones laborales u otras y reparaciones extraordinarias, se aprovisionarán de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías, siempre que estén fundamentadas.

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.

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").



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 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 2016 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 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, 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.

5. Activos y pasivos financieros

Análisis por categorías

La clasificación de los activos financieros y pasivos financieros por categorías y clases a excepción del efectivo y aquellos con administraciones públicas, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta en la siguiente tabla:

Activos financieros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	31/12/2016	31/12/2015
Créditos, Derivados y Otros	55	55
Total	55	55

Pasivos financieros:

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	31/12/2016	31/12/2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas	191.488.188	181.974.799
Total	191.488.188	181.974.799

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	31/12/2016	31/12/2015
Acreedores Comerciales y Otras cuentas a pagar	71.704	193.380
Total	71.704	193.380

El saldo con Administraciones Públicas no recogido en el cuadro anterior asciende a 3 euros (281 euros a 31 de diciembre de 2015).

Análisis por vencimientos

La clasificación de los activos y pasivos financieros por vencimientos a fecha 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Activos financieros:

31/12/2016 (Euros)							
Activos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones en E.G. y asociadas a C.P.	55	-	-	-	-	-	55
	55	-	-	-	-	-	55

31/12/2015 (Euros)							
Activos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Inversiones en E.G. y asociadas a C.P.	55	-	-	-	-	-	55
	55	-	-	-	-	-	55

Pasivos financieros:

31/12/2016 (Euros)							
Pasivos financieros							
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas con Empresas del Grupo	-	-	-	-	191.488.188	-	191.488.188
	-	-	-	-	191.488.188	-	191.488.188
Acreedores varios	71.704	-	-	-	-	-	71.704
	71.704	-	-	-	-	-	71.704
	71.704	-	-	-	191.488.188	-	191.559.892

31/12/2015 (Euros)							
Pasivos financieros							
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas con Empresas del Grupo a L.P.	-	-	-	-	-	181.974.799	181.974.799
	-	-	-	-	-	181.974.799	181.974.799
Acreedores varios	193.380	-	-	-	-	-	193.380
	193.380	-	-	-	-	-	193.380
	193.380	-	-	-	-	-	182.168.179



6. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2016 y 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 dichas fechas:

Información jurídica	31/12/2016	31/12/2015
Denominación	Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.	
País	España	
Forma jurídica	Sociedad Anónima	
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	
Porcentaje Participación	100%	100%
Patrimonio neto		
Capital	4.007.000	4.007.000
Reserva legal y estatutaria	214.546	214.546
Otras Reservas	12.114.072	12.114.072
Prima de emisión	234.607.726	234.957.726
Resultado de ejercicios anteriores	(34.332.120)	(1.276)
Resultado del ejercicio	(13.284.256)	(34.330.844)
Plusvalías tácitas netas	95.051.257	26.235.835
Datos en la matriz		
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	234.234.147	234.584.147

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

La participación del 100% que ostenta en su sociedad subsidiaria, Puerto Venecia Investment SOCIMI, S.A.U, es el 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, 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 euros.

- Capitalización de un préstamo por importe de 177.302.953 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.
- Finalmente, con fecha 19 de julio de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad decidió distribuir a su favor 350.000 euros con cargo a la prima de emisión de su filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

7. Fondos Propios

a) Capital suscrito

Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
Ordinarias	5.060.000	1,00	5.060.000
Total	5.060.000	1,00	5.060.000

A cierre del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 5.060.000 euros representado por 5.060.000 acciones de carácter ordinario 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 de 1 euro 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 emitieron con una prima de emisión de, aproximadamente, 10,077776 euros por cada acción. Por tanto, el importe total desembolsado por el Accionista Único fue de 55.388.880 euros, correspondiendo 5.000.000 de euros al aumento del capital social 50.388.880 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 3,26% 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. Por lo tanto, con fecha 14 de septiembre de 2015 se produjo la cancelación parcial de la prenda de 165.386 acciones mediante escritura otorgada por D. Antonio Morenés Giles.

Como se ha mencionado con anterioridad, la Sociedad comenzó a cotizar en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) el 15 de septiembre de 2015, a consecuencia de ello la Sociedad perdió 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% (97% a fecha de formulación como consecuencia de la diseminación de las acciones llevada a cabo durante los primeros meses de 2017) de las acciones en las que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad y admitidas a cotización.

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

b) Prima de emisión

La prima de emisión existente a cierre del presente ejercicio asciende a 50.388.880 euros, siendo su evolución 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 2016 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 euros.

e) Otras aportaciones de socios

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad 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 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.

f) Resultados negativos de ejercicios anteriores

A 31 de diciembre de 2016 el saldo de los resultados negativos de ejercicios anteriores asciende a 5.532.070 euros correspondiente a las pérdidas que obtuvo la sociedad en el periodo comprendido entre el 9 abril de 2015 a 31 diciembre de 2015.

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:

31/12/2016	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(9.788.152)
Diferencias temporarias	8.553.370	-	8.553.370
Limitación en la deducibilidad en gastos financieros	8.553.370	-	8.553.370
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	(1.234.782)

31/12/2015	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(5.532.070)
Diferencias temporarias	4.250.339	-	4.250.339
Limitación en la deducibilidad en gastos financieros	4.250.339	-	4.250.339
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	(1.281.731)

Debido a las pérdidas obtenidas durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y el periodo comprendido entre el 9 de abril y 31 de diciembre de 2015 no se ha registrado ningún tipo de gasto por impuesto (adicionalmente el tipo impositivo que aplica la Sociedad es del 0% por lo que si tuviera resultado positivo tampoco habría gasto por impuesto de sociedades). Del mismo modo, derivado del hecho 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 tiene abierto de 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 y el presente.

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 del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016.

Derivado de la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, 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 (lo que implicación la aplicación de un tipo impositivo del 0%) 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:

	2016	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	3
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	3

	2015	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	281
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	281

9. Ingresos y gastos

a) Gastos de personal

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

b) Otros gastos de explotación

Esta partida contable se compone de los gastos de administración y gestión entre otros y devengados en el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 y 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	31/12/2016	31/12/2015
Servicios de profesionales independientes	227.153	532.479
Servicios bancarios y similares	216	371
Otros servicios	7.413	17.374
Total	234.782	550.224

Bajo el epígrafe de Servicios Profesionales independientes a 31 de diciembre 2015 se registran los honorarios devengados en relación a la salida de negociación de la Sociedad en el MAB y honorarios de auditoría (Nota 13).

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de las operaciones vinculadas a cierre a 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como los saldos a dicha fecha se presentan en el siguiente cuadro:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	31/12/2016	31/12/2015
INTU ZARAGOZA HOLDING S.A.R.L.	Socio	Otros activos financieros	55	55
Total			55	55

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	31/12/2016	31/12/2015
INTU ZARAGOZA HOLDING S.A.R.L.	Socio	Deudas por préstamo entre socio y subsidiaria	(191.488.188)	(181.974.799)
Total			(191.488.188)	(181.974.799)

La Sociedad 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 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. En el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 se han devengado intereses por valor de 9.553.389 euros y durante el periodo de 9 de abril a 31 de diciembre de 2015 se devengaron intereses por valor de 4.981.846 euros los cuales en ambos casos se han capitalizado en su totalidad.

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 310.000 euros, siendo dicha "Devolución Parcial", expresamente aceptada por su accionista mayoritario. Finalmente, con fecha 19 de julio de 2016 se aprobó por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante la devolución parcial del préstamo por importe de 40.000 euros.

Adicionalmente se han producido refacturaciones gastos entre la sociedad filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. y la Sociedad por importe 105 miles de euros.



11. Otra información

a) Administradores y alta dirección:

Los administradores no han percibido durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 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 ejercicio 2016 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.

b) Información sobre aplazamiento 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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	60	46
Ratio de operaciones pagadas	60	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	119	100
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	291.537	361.358
Total pagos pendientes	974	80.590

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 60 días.

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 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 respecto a la información de cuestiones medioambientales.

13. Honorarios de los auditores

Los importes de honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2016 por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascienden 61.000 euros de los que 31.000 € corresponden a servicios de auditoría y 30.000 euros a otros servicios de verificación mientras que para el periodo de 9 de abril a 31 de diciembre de 2015 ascendieron a 101.000 euros (de los que 31.000 euros correspondieron a servicios de auditoría y 70.000 euros a otros servicios de verificación).

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

14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad 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:

La Sociedad considera que no se encuentra a día de hoy expuesto a este riesgo.

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):*

La deuda financiera de la Sociedad no está expuestas al riesgo de tipo de interés ya que el tipo de interés del préstamo de grupo es a tipo fijo.

La Sociedad tampoco está expuesto a riesgo de tipo de cambio ya que la práctica totalidad de sus transacciones se realizan en euros que es su moneda funcional.

En relación al riesgo de precio la sociedad tampoco se encuentra expuesta ya que su única fuente de beneficios son los dividendos repartidos por su sociedad filial.

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.

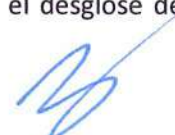
El valor razonable de los contratos de tipo de cambio a plazo se determina usando los tipos de cambio a plazo cotizados en el mercado en la fecha del balance.

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.

15. 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 haberse constituido la Sociedad el 9 de abril de 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores previas a la entrada en el régimen SOCIMI ya que la sociedad se acogió a dicho régimen desde su constitución. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas en los presentes estados financieros.



- Las reservas procedentes de ejercicios en los que se viene aplicando el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 son las siguientes:

	2016	2015
Prima de emisión	50.388.880	50.388.880
Reservas	(6.071)	(6.071)
Otras aportaciones de socios	2.692.314	2.692.314
Resultados Negativos de ejercicios anteriores	(5.532.070)	-
TOTAL	47.543.053	53.075.123

- Durante los ejercicios que se viene aplicando el régimen no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios (ya que la sociedad ha incurrido en pérdidas) ni con cargo a reservas.
- 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.
- 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 consolidados de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.

16. Hechos posteriores al cierre.

En relación con la Circular 14/2016 en relación a “Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de acciones emitidas por empresas en expansión y Sociedades Anónimas emitidas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)”, en opinión de los Administradores, la difusión mínima requerida se ha llegado a cabo en los plazos establecidos y con las exigencias transmitidas en todo momento por el MAB.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho adicional con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.

INFORME DE GESTIÓN PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Situación de la entidad: Estructura organizativa y funcionamiento.

Zaragoza Properties SOCIMI, S. A. se constituyó el 9 de abril de 2015. 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%. La Sociedad comenzó a cotizar el día 15 de septiembre de 2015 el Mercado Alternativo Bursátil y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se ha diseminado la totalidad del de las acciones de que forman parte del free float de la Sociedad cumpliendo por tanto con la totalidad de requisitos exigidos en el régimen del que participa. El precio de referencia de las acciones en el momento a salida a Bolsa del Sociedad fue de 13 euros por acción siendo el valor actual a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y tras la diseminación de acciones llevada a cabo de 20 euros por acción.

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 han sido cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad holding que, a través de su filial Puerto Venecia, ostenta la propiedad del complejo comercial conocido como "Puerto Venecia Shopping Resort" ubicado en Zaragoza, uno de los más grandes en España (en función de la superficie alquilable).

El Consejo de Administración de Zaragoza Properties SOCIMI, S. A. desarrolla su actividad conforme a su Reglamento Interno de Conducta y sus Estatutos Sociales.

1. Situación del mercado en 2016.

El mercado de Retail en centros comerciales durante el ejercicio 2016 se ha caracterizado por:

- Asentamiento del crecimiento económico.
- Revisión al alza de los planes de expansión de los comerciantes.
- Crecimientos de las rentas y los centros comerciales.
- 2016 ha sido un nuevo año donde se han registrado records de inversión.
- Implantación de nuevas tendencias en los centros comerciales.

2. Evolución y resultados de los negocios.

Destacar que el ejercicio 2016 ha sido el primer ejercicio anual completo de la Sociedad ya que esta fue constituida el 9 de abril de 2015. Destacar principalmente los siguientes epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad:

- Las inversiones financieras en su sociedad filial se mantienen al mismo valor que el ejercicio anterior debido a las plusvalías tacitas del valor del activo que posee su sociedad filial que



ascienden a 95 millones de euros lo cual produce que la inversión que tiene la Sociedad no se vea deteriorada.

- Se han reducidos los costes de los gastos de explotación en un 57,3% ya que en el ejercicio anterior se tuvo que hacer frente a los costes de la salida a cotización de la Sociedad (consultores, auditores, abogados). Los costes habidos en 2016 se corresponden principalmente con honorarios de auditores y los costes devengados por mantener la Sociedad cotizando en el Mercado Alternativo Bursatil.
- Los gastos por intereses financieros se han incrementado en 2016 en un 91,8% debido a que la Sociedad fue constituida el 9 de abril 2015 por lo que los intereses del préstamo de grupo solo devengaron durante nueve meses y a capitalización trimestral de los intereses generados.

3. Acciones propias.

La Sociedad, no ha adquirido acciones propias a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

4. Gestión de riesgos.

Ver Nota 14 de la memoria.

5. Periodo Medio de Pago a Proveedores:

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 11.b de la presente memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la normativa de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

6. Política de dividendos.

El objetivo de la Sociedad es maximizar la rentabilidad del accionista, manteniendo unos niveles sostenibles de caja que permitan al Grupo llevar a cabo sus operaciones diarias sin perjuicio alguno. De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Al haber incurrido en pérdidas la Sociedad en el ejercicio no se realizará por tanto ningún reparto de dividendo.

7. Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

El Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

8. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio.

Ver Nota 16 de la presente memoria.



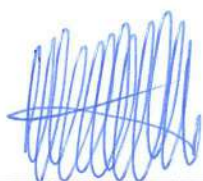
FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los administradores, firmando esta nota, constatan que han revisado la memoria en su totalidad, así como el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo todos ellos a cierre del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2016, y dan su conformidad, y delegan en la Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, Doña Belén Garrigues Calderón, la facultad de visar las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2016.



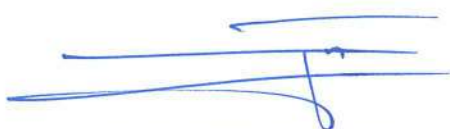
Presidente y Consejero.

Fdo.: D. Martin Richard Breeden



Vicepresidente y Consejero.

Fdo.: D. Nicholas John Viner Hodson



Consejero.

Fdo.: D. José Urrutia del Pozo



Secretaria no Consejera.

Fdo.: Dña. Belén Garrigues Calderón

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.

Glosario

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	5
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	6
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	11
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	18
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	20

1. INTRODUCCIÓN

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**ZARAGOZA**”) es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) que se constituyó 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.

El día 19 de mayo de 2015 se procedió por escritura a otorgar la Unipersonalidad de la Sociedad, autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 1.638 de su protocolo. En ese momento, sin que **ZARAGOZA** hubiera iniciado actividad alguna, TMF Sociedad de Participación S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L. transmitieron la totalidad de las acciones de la Sociedad a Intu Zaragoza Holding, S.a.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo, controlada por el Grupo Intu.

Con fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad cambió su denominación social de Willington Spain, S.A.U. a Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U. Posteriormente, el 20 de julio de 2015 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 su constitución.

Desde dicha fecha el objeto social de **ZARAGOZA** pasó a ser lo siguiente:

- 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.

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

El accionista mayoritario de **ZARAGOZA** es Intu Zaragoza Holding, S.à.r.l., empresa perteneciente a su vez al 50% a la Sociedad Intu Properties, plc como matriz última del Grupo con domicilio en Londres, Reino Unido y el otro 50% al grupo Canadá Pension Plan Investment Board.

El 16 de junio de 2015, Intu Zaragoza Holding, S.à.r.l. realizó una aportación no dineraria a **ZARAGOZA**, correspondiente al 100% del capital social de Intu PV Zaragoza, S.A.U., cuya filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (en adelante **PUERTO VENECIA**) es propietaria del complejo comercial conocido como “Puerto Venecia Shopping Resort”. Así mismo, en la misma fecha, **ZARAGOZA** en su calidad de Accionista Único de Intu PV Zaragoza, S.A.U. aprobó el Proyecto Común de Fusión por el cual **PUERTO VENECIA** (Sociedad Absorbente) absorbía 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 **ZARAGOZA** en accionista único de la absorbente, es decir de **PUERTO VENECIA**.

De este modo, se considera a este conjunto de empresas como un Grupo empresarial constituido por **ZARAGOZA** como Sociedad Holding y única accionista de **PUERTO VENECIA**, (en adelante, **Grupo ZARAGOZA**).

Intu Management Spain, S.L., (en adelante, **INTU**) es la Sociedad encargada, bajo contrato suscrito con el **Grupo ZARAGOZA** y la sociedad luxemburguesa Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. de realizar la gestión del centro comercial, del parque de medianas y demás locales comerciales del complejo comercial.

Cabe destacar que el **Grupo ZARAGOZA** no cuenta con personal propio, sino que todo el personal dedicado a la gestión y administración se encuentra principalmente en las empresas subcontratadas para la realización de estos servicios: **INTU** y el “Property Manager”.

Por un lado, **INTU** ha firmado un contrato con el **Grupo ZARAGOZA** en el que se han establecido principalmente los aspectos de responsabilidad de gestión relativos a los activos propiedad de la Sociedad **PUERTO VENECIA**:

- Supervisar la gestión del Complejo Comercial Puerto Venecia;
- Representar y votar en nombre del **Grupo ZARAGOZA** en cualquier acontecimiento relevante relacionado con el centro, así como asegurar que las decisiones que puedan tomarse estén en coordinación con la estrategia del **Grupo ZARAGOZA** y con las responsabilidades fijadas en el contrato entre ambas partes;
- Cooperar con las demás empresas subcontratadas en la realización de servicios de asesoramiento para el **Grupo ZARAGOZA** siempre que sea necesario;
- Asesorar al **Grupo ZARAGOZA** en cualquier disputa acontecida relacionada con el centro comercial Puerto Venecia;
- Informar adecuadamente al **Grupo ZARAGOZA** de todos los acontecimientos que surjan relacionados con la gestión del centro;
- Realizar visitas periódicas con el objetivo de asegurar que está cumpliendo con sus responsabilidades de gestión acordadas con el **Grupo ZARAGOZA**;
- Cumplir con los plazos de reporte y responsabilidades de contabilización de la información financiera establecidas en el contrato;
- Tomar medidas comerciales razonables para asegurar que los servicios que el **Grupo ZARAGOZA** deba ofrecer como arrendador se estén cumpliendo de manera adecuada;
- Supervisar la actividad llevada a cabo por el “Property Manager” o cualquier otra empresa subcontratada, asegurar que cumplen con sus responsabilidades y que cumplen con los objetivos anuales fijados y acordados en sus contratos;
- Asegurar la adecuada gestión de los contratos de leasing en cualquiera de las superficies propiedad del **Grupo ZARAGOZA**.

Asimismo, de manera trimestral, **INTU** debe reportar los siguientes informes al **Grupo ZARAGOZA** con un análisis de la información financiera relativa al periodo anterior:

- Análisis trimestral de las condiciones financieras y desarrollo de negocio;
- Planos del Complejo Comercial actualizados;
- Informes de la gestión de cobros y morosidad;

- Informe de actividad de leasing en comparativa con el Plan Estratégico Anual;
- Análisis de ingresos y gastos en comparativa con el presupuesto aprobado en el Plan Estratégico Anual;
- Informe de valoración, incluyendo una comparación con la última valoración reportada;
- Análisis de deuda vigente;
- Informe con los retailers que estén alquilando superficies en la actualidad;
- Informe con el estatus de cualquier litigio existente en nombre de Grupo;
- Informe con el estatus de cualquier asunto relacionado con Seguridad y Salud en el centro;
- Agenda con los principales contactos de **INTU**;
- Otra información relevante tanto financiera como operativa que pueda ser de interés para el **Grupo ZARAGOZA**.
- EEFF no auditados del **Grupo ZARAGOZA**.
- Una proyección del Net Cash Flow para el resto del ejercicio.
- Resumen de cualquier transacción relevante que pueda resultar de interés al **Grupo ZARAGOZA**.

Por último, además del anterior contrato, **INTU** y el **Grupo ZARAGOZA** cuentan también con un contrato de “Development Manager” en el que se fijan las responsabilidades de **INTU** en el Desarrollo de proyectos específicos, teniendo responsabilidad de:

- Conocer las regulaciones y leyes aplicables en cada gestión de un nuevo proyecto;
- Funcionar como enlace entre las Sociedades del **Grupo ZARAGOZA** en las posibles transacciones que puedan darse entre ambos;
- Siempre y cuando reciba notificaciones del **Grupo ZARAGOZA** deberá tener en cuenta la regulación aplicable en su relación con posibles arrendatarios;
- Debe llevar a cabo sus responsabilidades sin la subcontratación de otros profesionales, siendo una empresa dedicada a esta función y estando contratada por parte del **Grupo ZARAGOZA** para dichas funciones.

INTU ha suscrito un contrato de colaboración con un “Property Manager” que ejecuta dichos servicios de gestión de los locales y labores de asesoramiento en la estrategia como marca para orientar sus clientes según su estrategia de posicionamiento. Es importante destacar que para la contabilidad y elaboración de estados financieros de **GRUPO ZARAGOZA**, es el departamento Financiero de **INTU** el que realiza dicha gestión de manera directa.

Tanto el **Grupo ZARAGOZA** como **INTU** conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo, colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia, asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno del **Grupo ZARAGOZA** e **INTU** constituye el conjunto de mecanismos implantados por la compañía para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) de estas sociedades es, por tanto, proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

El Sistema de Control Interno del **Grupo ZARAGOZA** e **INTU** está constituido por varios componentes que describimos a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por el **Grupo ZARAGOZA e INTU** se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de **INTU** como al de las empresas realizadores de servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

A lo largo de las próximas páginas se detallarán los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF del **Grupo ZARAGOZA e INTU**, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar su correcta realización por parte de dichos terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El gobierno, dirección y administración de **ZARAGOZA** está encomendado al Consejo de Administración, el cual está formado por:

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

Además, **PUERTO VENECIA** como principal propietaria del Complejo Comercial Puerto Venecia, también cuenta con un Consejo de Administración formado por las siguientes personas:

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

Todas las reuniones deben notificarse previamente a su realización, por escrito, con el fin de asegurar que todos los miembros puedan acudir a las mismas. Podrán notificarse a través de correo electrónico, correo ordinario o telefónicamente.

Por otra parte, tal y como se indica en el apartado anterior, la sociedad no cuenta con personal propio sino que el personal dedicado a la gestión y administración se encuentra en **INTU**, que actualmente cuenta con 26 empleados contratados para las actividades de gestión del centro y de otros proyectos. Para ello, se ha establecido la siguiente estructura organizativa que consta de las siguientes Direcciones:

- Dirección de Finanzas y Administración
- Dirección de Operaciones
- Dirección de Leasing
- Dirección de Resort
- Dirección de Marketing
- Dirección de Project Management

Las responsabilidades relacionadas con la elaboración y la publicación de la información financiera se ubican dentro de la Dirección de Finanzas y Administración. Dentro de dicho departamento, se han establecido responsabilidades en relación con diferentes ámbitos de trabajo. En este sentido, pueden diferenciarse las siguientes funciones:

- Director Financiero: dedicado al control y supervisión de las actividades de gestión y registro de la información financiera.
- Controller: actividades de cierre y reporting, planificación, presupuestación y seguimiento, gestión de gastos, gestión financiera.
- Accountant/Senior Accountant: realización y supervisión de la contabilidad e impuestos resultantes de la actividad desarrollada en el Centro Comercial.
- Finance Manager: preparación de estados financieros, ajustes IFRS, consolidación y gestión de documentación a publicar y reportar a autoridades fiscales, MAB, etc.
- Office Manager: gestión de cumplimiento, de políticas y procedimientos, gestión de documentación.
- Recepcionist: asistencia en funciones de recepción, oficina y de gestión de documentación, así como otras labores de apoyo a la administración del departamento.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

El entorno de control constituye el pilar básico para el desarrollo del Sistema de Control Interno del **Grupo ZARAGOZA**, y está constituido por todas aquellas estructuras organizativas, normas, políticas y procesos sobre los que se asienta el mismo.

El entorno de control marca una serie de factores que deben estar coordinados en el funcionamiento de la Sociedad, tales como la integridad de la información, el comportamiento en coherencia con los valores éticos establecidos por el **Grupo ZARAGOZA** e **INTU**, así como la coherencia de la filosofía de la Dirección y el estilo de gestión con estos valores.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración y la Dirección del **Grupo ZARAGOZA** han establecido líneas estratégicas a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de la inversión del complejo comercial (“Puerto Venecia”) y en reforzar su posibilidad de captación de clientes.

Asimismo, se definen anualmente presupuestos y planes de negocio que deben ser aprobados por los accionistas. Se realiza un seguimiento periódico de estos presupuestos tanto en España como a nivel Grupo, junto con otros aspectos relacionados con la operativa de los centros. A modo de ejemplo, indicamos algunos de los indicadores y parámetros más relevantes monitorizados por la Dirección:

- Objetivos financieros: desempeño financiero, cuenta de resultados, ingresos de alquileres, morosidad, costes de gestión, gastos de administración, flujos de efectivo, estado de la deuda, distribución de efectivo, “covenants”, cuentas a cobrar y cuentas a pagar, entre otros.
- Gestión de activos: oportunidades de valor añadido, renovaciones, inversiones, proyectos específicos, entre otros.
- Gestión del centro: mantenimiento preventivo, seguros, aspectos relacionados con la sostenibilidad y responsabilidad social, operaciones del centro, entre otros.

Principios de actuación y Código de Conducta:

El compromiso del Consejo de Administración y de la Dirección con el control interno dentro de la organización se ve reflejado en el “tone at the top” y los principios de conducta definidos para el personal de la sociedad.

Debido a la relación contractual existente entre el **Grupo ZARAGOZA** e **INTU** y el hecho de que todos los empleados se encuentren dentro de la estructura de **INTU**, los principios de conducta aplicables han sido establecidos en el Código de Conducta Profesional de **INTU**, y son de aplicación a todos los empleados del Grupo.

El objetivo del Código de Conducta es orientar al personal hacia el comportamiento y la buena conducta profesional a todos los niveles: tanto interno como con los socios, proveedores y clientes. Así, el Código recoge las siguientes directrices hacia el personal de **INTU**:

- Cumplir con los principios establecidos en el “Business Code of Practice” del Grupo;
- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada como soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de **INTU** y evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar a la confianza en **INTU** o en los intereses de la compañía;

- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Optimizar el uso de los recursos propiedad de **INTU**, debido a la responsabilidad e influencia de los empleados sobre los mismo;
- Asegurar el cumplimiento con toda la normativa aplicable a la actividad de **INTU**;
- Rechazar cualquier oferta que pueda suponer algún incumplimiento o situación inadecuada, nunca teniendo en cuenta los intereses propios o de terceras personas;
- Evitar la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares;
- Informar a los superiores necesarios siempre que se comience una relación comercial con un proveedor;
- Aportar siempre la ayuda o apoyo necesario a los empleados de la compañía, permitiendo así su desarrollo tanto ética como profesionalmente en la Compañía.

Asimismo, el **Grupo ZARAGOZA** cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados a los que pueda aplicarles, reuniendo las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, para no repercutir de ninguna manera al adecuado funcionamiento de la actividad empresarial. Dicho Reglamento está alineado con el Código de Conducta de **INTU** y por tanto, debe entenderse como complementario a los principios ya establecidos en el mismo.

En caso de que alguno de los principios recogidos en este Código sea incumplido por alguna persona involucrada en **INTU**, los empleados deberán comunicarlo (de forma anónima si fuese necesario) a la persona definida a tal fin.

Canal de denuncias

Para poder obtener un mayor grado de control sobre el cumplimiento de los principios incluidos en el Código de Conducta y facilitar la comunicación por parte de los empleados de posibles incumplimientos, **INTU** ha implantado el Canal de Denuncias del Grupo Intu.

Este Canal permite a todos los empleados de **INTU**, comunicar rápidamente cualquier irregularidad en relación con el desempeño empresarial de la Compañía.

A continuación, detallamos los aspectos más relevantes del Canal de Denuncias:

INTU ha definido una Política donde se establece que todos los empleados deben comunicar situaciones de incumplimiento del Código de Conducta y actividades que puedan afectar al buen funcionamiento del Grupo.

En relación con el Canal de Denuncias, existen diferentes canales de comunicación para las denuncias. Así, los empleados podrán comunicar irregularidades al Director o al Responsable de su departamento, realizar comunicaciones a través de formularios online en la página web corporativa, enviando un correo electrónico, o llamando a un número de teléfono anónimo.

En primer lugar, si un empleado se encontrase en una situación que pudiera resultarle perjudicial a él o a **INTU**, deberá comunicárselo a su responsable más inmediato o al responsable o director de su departamento, teniendo en cuenta el nivel de seriedad y sensibilidad del asunto o qué personas están involucradas en la supuesta mala práctica para determinar a quién comunicárselo.

En caso de que la denuncia incluya a algún responsable o director del propio departamento, o que el empleado considere que no deba involucrarle, deberá comunicárselo al director de RRHH, al Responsable de Unidad de Auditoría Interna del Grupo, a Secretaría del Grupo o a algún miembro del Comité de Auditoría del Grupo en caso de que fuera necesario. Podrán realizar dicha comunicación buscando su información en la página web corporativa.

Según establece este Canal de Denuncias del Grupo, cualquier comunicación tendrá una confidencialidad absoluta y se investigará la veracidad de las acusaciones para tomar las medidas oportunas en su caso.

Capacidades, formación y evaluación del personal:

El Departamento de Finanzas y Administración de INTU cuenta con personal capacitado y con experiencia en Finanzas y en el sector. Los perfiles de los principales responsables del control de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia en el sector
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en docencia en materia contable

A su vez, se contratan los servicios del “Property Management” como experto externo, independientemente de que dichas actividades sean supervisadas por distintos responsables de INTU.

De cara a potenciar y ampliar las capacidades del personal de INTU, se han realizado formaciones en distintos ámbitos. Asimismo, la Compañía ha desarrollado un plan de formación con el fin de ampliar las actividades formativas de INTU y así alinearse con las políticas y metodología de formación del Grupo Intu en el Reino Unido. De este modo, se han implantado “training days” específicos relacionados con la formación de las personas que participan en la revisión y preparación de la información financiera, tal y como ya se está llevando a cabo dentro del Grupo Intu.

Los empleados de INTU involucrados en la preparación y revisión de la información financiera en España ya han realizado actividades de formación en diversas materias, como, por ejemplo, en materia de comunicación, anti fraude y en seguridad de la información.

Asimismo, es importante destacar que INTU tiene como objetivo desarrollar un modelo de evaluación del desempeño de los empleados. Para ello se implantará un sistema de evaluación basado en la cumplimentación por parte de los empleados de sus objetivos anuales, de manera que todos los empleados podrán recibir un “feedback” sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

Entendemos por riesgo aquellos factores que pueden impactar negativamente en los objetivos definidos por la organización. En este sentido, la organización ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes para la sociedad.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la compañía, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la organización, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo de la organización.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la compañía:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, actividades de desarrollo, competencia, disminución de gastos de consumo por la incertidumbre económica.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, aplicación del gravamen especial.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, contratación de derivados financieros.

Asimismo, periódicamente el Director Financiero lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, el **Grupo ZARAGOZA** considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- a) El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- b) La valoración de los activos propiedad del **Grupo ZARAGOZA**.
- c) Valoración de derivados y de la deuda (a coste amortizado).
- d) Pagos y tratamiento de inversiones y gastos.
- e) Fraude.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la compañía:

- a) Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza e incluir diferentes tipologías de ingresos (rentas fijas o variables), así como cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. Así, caben destacar los siguientes tipos de rentas:
 - Renta normal: alquiler de locales con pago mensual periódico.
 - Zonas comunes: todos los contratos de servicios desarrollados en los pasillos y áreas comunes del Centro Comercial.

- Renta variable: son aquellos servicios que se facturan a los inquilinos cuando obtienen un porcentaje determinado de ventas. Deben pagar una renta adicional a partir de esta cantidad de ingresos recibidos del local.
- Incentivos de arrendamiento: en algunos contratos de arrendamiento se acuerdan determinados incentivos con los clientes, como, por ejemplo, periodos de carencia o rentas escalonadas.

INTU realiza la contabilización de los ingresos referentes al Centro Comercial Puerto Venecia, debe tener en cuenta la distinta naturaleza de los contratos, así como la necesidad de periodificación de los mismos en función de las cláusulas acordadas. Una vez realizada la contabilización, el departamento Financiero de INTU supervisa su correcto registro.

- b) El valor de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos, lo cual supone un factor de incertidumbre a la hora de determinar el valor de balance.

De cara a minimizar este riesgo, la compañía ha encargado la valoración de los inmuebles propiedad del **Grupo ZARAGOZA** a un experto externo independiente, empresa con alta experiencia en dicha actividad y con personal capacitado a tal efecto.

- c) El derivado contratado para cubrir las variaciones del tipo de interés es valorado empleando técnicas de valoración y realizando hipótesis basadas en las condiciones de mercado existentes a fecha de balance.

Dicha valoración es realizada por el banco y posteriormente revisada por el Grupo Intu en el Reino Unido, quien después envía la información a la Dirección Financiera de INTU España para que se proceda a su contabilización y posterior revisión.

- d) Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.
- e) Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los Estados Financieros puedan no reflejar fielmente la información de las actividades y transacciones llevadas a cabo.

Para mitigar este riesgo, INTU lleva a cabo controles dentro del proceso de cierre y reporting (para más detalle, ver apartado 5. Actividades de control).

Asimismo, cabe destacar que los Estados Financieros del **Grupo ZARAGOZA** son sometidos a auditorías externas anuales y semestrales.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La compañía entiende por control, toda actividad llevada a cabo por INTU que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, INTU cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comités de Dirección:

Mensualmente se llevan a cabo dos Comités de Dirección, con la participación del Presidente, del Consejero Delegado y del Director Financiero cuyo objetivo es realizar seguimiento de la actividad de la compañía en todos los ámbitos relevantes. A modo de ejemplo, en los Comités de Dirección se presentan y discuten temas tales como las cuentas anuales, los presupuestos y cash flow, los planes de desarrollo del negocio, el estado actual de proyectos, las oportunidades de negocio o la contratación de personal y de servicios.

Planificación y presupuestación:

Anualmente, antes de finalizar un ejercicio, se elabora un plan anual para el ejercicio siguiente, que es aprobado por los accionistas de la compañía. Adicionalmente, en cada ejercicio se elabora un plan estratégico para el negocio a diez años.

A lo largo del año, el área de Controlling de INTU realiza un seguimiento trimestral del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos. Dicho seguimiento se reporta con la misma frecuencia al Grupo Intu. (Ver apartado de “Entorno de Control” e “Información y Comunicación” para más detalle).

Marco de poderes:

Cabe destacar que los poderes están restringidos a los Consejeros de cada Sociedad del **Grupo ZARAGOZA**, además de otras personas con funciones clave de INTU. Por tanto, las personas que cuentan con poderes en cada Sociedad son, por un lado, en **ZARAGOZA**:

- D. Martin Richard Breeden (Presidente y Administrador).
- D. Nicholas John Viner Hodson (CEO y Administrador).
- D. José Urrutia del Pozo (Administrador).
- TMF Management Spain), S.L. (Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón - Secretaria No Consejera).
- D. Jorge González Navarro (CFO).
- Alberto Alonso Pascual (Asset Manager).
- Mercedes De Pablo López (Director of Resort Management)
- Francisco Vázquez (Controller).

Por otro lado, en **PUERTO VENEZIA**:

- D. Martin Richard Breeden (Presidente y Administrador).
- D. Nicholas John Viner Hodson (CEO y Administrador).
- D. José Urrutia del Pozo (Administrador).
- TMF Management Spain), S.L. (Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón - Secretaria No Consejera).
- D. Jorge González Navarro (CFO).

- Alberto Alonso Pascual (Asset Manager)
- Mercedes De Pablo López (Director of Resort Management)
- Francisco Vázquez (Controller).

Gestión de alquileres y espacios del centro:

INTU cuenta con procesos de aprobación para la gestión de los alquileres:

- New Lettings (gestión de nuevos inquilinos que alquilan espacios dentro del Centro Comercial Puerto Venecia, indicando el proceso de aprobación de un posible nuevo inquilino):

El “Property Manager” comienza el proceso de negociación con el posible arrendador. Al finalizar dicha negociación, se realiza una Propuesta de Alquiler al Letting Manager de INTU para su aprobación. Una vez pre-aprobado por el Letting Manager, el “Property Manager” debe iniciar una solicitud de aprobación (“Letting Approval Request”) para que la propuesta sea validada por las personas necesarias a través de la herramienta del Grupo Intu habilitada para ello.

Una vez formalizada la aprobación, se genera un aviso automático al “Property Manager”, al Controller Financiero, al Equipo de Coordinación de Obras Privativas, al Gerente del Centro y al departamento de Lettings para que conozcan la aprobación del inquilino y que el Controller Financiero realice un análisis de la capacidad crediticia del arrendador y cumplimente el “Internal Credit Check Request” con los datos financieros del cliente para afirmar su capacidad de pago.

Finalmente, se procede a la firma de ampliación del contrato por parte de INTU y el cliente. Tras realizar todas las comunicaciones y firmar el contrato, se entrega el local al nuevo inquilino.

- Renovaciones (gestión de renovación de contratos de alquiler de espacios del Centro Comercial):

Las renovaciones están sujetas a un proceso de aprobación al igual que los nuevos contratos. El “Property Manager” envía una pre-solicitud al Letting Manager de INTU y posteriormente inicia un “Letting Approval Request” para proceder a la aprobación, según las características del contrato.

Una vez aprobado, se envía un aviso al “Property Manager”, al Controller Financiero, al Gerente del Centro y al Letting Manager para notificarles y asegurar que el Controller Financiero realiza una revisión de la capacidad crediticia del cliente.

Finalmente, del mismo modo que en el caso de los New Lettings, se procede a la firma del contrato de renovación.

- Alquiler Temporal (correspondiente a los alquileres temporales de espacios en el Centro Comercial):

En este tipo de alquileres, es necesario que los proyectos con posibles nuevos clientes pasen por los flujos de aprobación correspondientes. El “Property Manager” envía una propuesta de alquiler al Letting Manager de INTU con toda la información relacionada con el cliente y el posible contrato de alquiler temporal. El Letting Manager realiza un análisis de las condiciones económicas del cliente y el condicionamiento de la superficie para dar su aprobación o realizar alguna modificación a las condiciones ofertadas en caso de que fuera necesario. Una vez aprobado, se firmará el contrato y se procederá a la ocupación del espacio por parte del arrendador.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

El “Property Manager” es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todas las superficies y locales propiedad del **Grupo ZARAGOZA**. Se encarga de gestionar los contratos con los clientes y asegurar el cumplimiento de todos los inquilinos de las condiciones acordadas, de controlar todas las facturas de clientes emitidas por los servicios prestados en el centro, y de asesorar a **INTU** para mantener un posicionamiento en el mercado según la oferta de “retailers” que alquilen sus locales y desarrollen su actividad comercial en el centro.

En concreto, las responsabilidades del “Property Manager” establecidas en el contrato de prestación de servicios incluyen las siguientes:

Responsabilidades generales del “Property Manager”:

- Acudir a todas las reuniones que se organicen por parte del **Grupo ZARAGOZA**;
- Cooperar, cuando sea necesario, con abogados, auditores y otros profesionales que realicen servicios para el **Grupo ZARAGOZA**;
- Asesorar al **Grupo ZARAGOZA** en todos los posibles problemas correspondientes con la gestión del Centro Comercial y ayudarle en la resolución de los mismos;
- Asegurar que el **Grupo ZARAGOZA** está adecuadamente informado del alcance de los servicios ofrecidos y aportarle toda la información que precise para mantenerse actualizado en la relación contractual existente;
- Realizar visitas periódicas al Centro Comercial, con la frecuencia que considere adecuada, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el contrato;
- Cumplir con sus obligaciones de reporting y contabilidad establecidas por contrato;
- Asegurar que todos los aspectos de importancia que debe realizar el **GRUPO ZARAGOZA** como propietario y arrendador se llevan a cabo en tiempo y forma adecuados.

Responsabilidades de gestión del “Property Manager”:

- Realizar reuniones mensuales con el **Grupo ZARAGOZA** con el fin de informar sobre las operaciones llevadas a cabo y la situación actualizada, así como posibles acciones de mejora que vayan a llevarse a cabo;
- Asegurar la recepción de ingresos por parte del **Grupo ZARAGOZA** adecuados según las características del Centro Comercial, asegurando que: cuentan con tasas de recepción altas, la ocupación del centro es lo suficientemente alta, los espacios se usan coordinados con la estrategia deseada;
- Realizar los borradores y actualizaciones necesarias de la contabilidad del **Grupo ZARAGOZA** y actuar como apoyo en la elaboración de sus Estados Financieros;
- Proponer, en caso de que sea necesario, la remodelación o restauración de zonas específicas del Centro Comercial;
- Coordinar el cumplimiento de los Presupuestos Anuales establecidos, planes de alquiler y realizar recomendaciones de mejora de los mismo cuando sea necesario;
- Analizar los programas de marketing, operacionales y de gestión de riesgos para asegurar su coordinación con el Plan Anual;

- Identificar y asegurar la optimización de las condiciones para asegurar la constante mejora y adaptación de los arrendatarios en toda la superficie del Complejo Comercial;
- Asegurar el cumplimiento por parte de los arrendatarios de las reglas existentes para conseguir las mejores condiciones del Complejo Comercial.

Responsabilidades administrativas del “Property Manager”:

- Realizar servicios administrativos relacionados con los alquileres, como puede ser la facturación, la actualización continua de las rentas, los cargos por servicios a los arrendatarios...;
- Calcular y emitir las facturas de los arrendatarios relacionadas con los alquileres, los costes de gastos comunes del Centro Comercial, la contribución a acciones promocionales o las cuotas de pago de uso de espacios comunes temporales;
- Gestionar los posibles descuentos existentes que puedan haberse ofrecido a los arrendatarios;
- Coordinar toda la comunicación con los arrendatarios relacionada con los pagos y posible deuda pendiente.

Responsabilidades de monitorización del “Property Manager”:

- Realizar comprobaciones de los importes de venta remitidos por parte de los arrendatarios y comprobar que cumplen con las condiciones de los contratos firmados con el **Grupo ZARAGOZA**;
- Controlar las fechas de vencimiento de los contratos y asegurar que no existen contratos desactualizados con los arrendatarios;
- Asegurar que todos los locales cuentan con las mejores condiciones y que no existen deterioros que no hayan sido comunicados por los arrendatarios;

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada por el “Property Manager” y transmitida a la Dirección de Finanzas y Administración de **INTU** para su contabilización. El “Property Manager” envía un fichero con todos los ingresos correspondientes del mes para que el departamento de contabilidad de **INTU** proceda a la contabilización de los mismos. Los contables pertenecientes al Departamento de Finanzas y Administración de **INTU** registran en su sistema de contabilidad los ingresos mensuales correspondientes a las rentas de arrendamiento, introduciendo la información recibida por parte del “Property Manager”.

El Controllor Financiero es el encargado de revisar la información recibida por parte del “Property Manager”, para asegurar que los ingresos contabilizados son los mismos que los recibidos por su parte a final de mes.

El contable de **INTU** es el encargado de realizar las periodificaciones relativas a los ingresos por renta, tanto fija como variable, en las que se regulan los ingresos y las distintas provisiones a lo largo de todo el ejercicio.

Por último, el área de Controlling de **INTU** analiza trimestralmente las cuentas para identificar desviaciones significativas respecto al presupuesto, así como los motivos de las mismas.

Valoración de activos:

La valoración de activos propiedad del **Grupo ZARAGOZA** se lleva a cabo por una consultora inmobiliaria especializada, basándose en la información proporcionada por el “Property Manager” y el Asset Manager. Con dicha información, esta consultora analiza el estado de los inmuebles y las inversiones realizadas en mejorar las condiciones del centro, realizando estimaciones con el fin de determinar el valor razonable de la superficie comercial.

La valoración llevada a cabo por la consultora tiene en cuenta los flujos efectivos futuros esperados del centro comercial, que han sido obtenidos de la información del informe mensual del “Property Manager”, aplicando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual.

Una vez recibida la valoración, el Asset Manager de **INTU** realiza una comparación de la valoración para comprobar si el valor de mercado estimado es menor o mayor al que calculado internamente por **INTU**. En caso de que el valor de inversión sea menor que el valor neto contable registrado en contabilidad, se contabilizará un deterioro. La revisión de **INTU** se realiza con el fin de asegurar que la valoración final es adecuada y coherente.

Valoración y contabilización del Derivado:

El **Grupo ZARAGOZA** cuenta con derivados financieros incluidos en la deuda, principalmente, para mitigar los riesgos derivados de fluctuaciones en los tipos de interés de la financiación del Grupo.

La valoración de los derivados es realizada por el banco y revisada por el Grupo Intu en el Reino Unido. El Grupo envía la información al Departamento de Finanzas y Administración de **INTU** para que este proceda a su contabilización. El departamento de finanzas supervisa la correcta contabilización comparando la contabilidad con la documentación proporcionada por el banco.

Inversiones

Todas las inversiones que se realizan están sometidas a un proceso definido de aprobación, previo a la contratación de los bienes, obras o servicios relacionados con las mismas.

En primer lugar, cabe destacar que el marco de inversiones viene definido por el Plan Anual aprobado por los accionistas para los siguientes 12 meses.

Por otro lado, se ha definido un formulario de registro y aprobación de inversiones (“Property Transaction Authority (PTA)”) que es sometido a un flujo de aprobación dependiendo de las condiciones económicas de la transacción. Esta aprobación siempre incluye como mínimo a una persona del Departamento de Finanzas y Administración, normalmente el Controller Financiero.

Contabilización de gastos y cuentas a pagar:

Por norma general, los pagos se realizan cada 15 días.

Todos los pagos requieren una solicitud de autorización y son gestionados a través de un sistema de **INTU**, en el que se registran las facturas. Existen procedimientos en los que se regula la gestión de las peticiones de autorización de todos los gastos o de contratos de servicios gestionados por **INTU**, en la herramienta implementada a tal efecto.

Los proveedores envían las facturas al departamento de Contabilidad, a un buzón de correo electrónico habilitado para ello. En el momento en que se recibe una factura correspondiente al pago de algún servicio u otros gastos correspondientes a la gestión del centro, el contable la guarda en formato PDF y la introduce en la herramienta informática de autorización de pagos de la compañía. Las facturas pasan por el proceso de autorización establecido en **INTU**, en el que diferentes responsables de cada área deberán aprobar el pago según el importe de la factura. La última autorización será siempre la del Controller Financiero.

Una vez autorizado el pago en la herramienta, el contable de INTU realiza la contabilización del importe en el sistema. En caso de facturas erróneas, se procede a su contabilización y posterior registro del abono de corrección recibido del proveedor.

Una vez a la semana, el contable genera un fichero “listado de propuesta de pagos” con las facturas recibidas y contabilizadas hasta ese momento para realizar una revisión de que lo contabilizado corresponde con las facturas recibidas.

A final de mes y una vez autorizadas y contabilizadas adecuadamente todas las facturas de gastos del mes, el contable genera ese “listado de propuesta de pagos” de todo el mes desde el sistema de contabilidad. Este archivo es el input para introducir en la cuenta online del banco y proceder al pago de todas las facturas correspondientes del mes.

Una vez el contable ha introducido dicho fichero, deberá ser alguno de los responsables con poderes de pago quien proceda a realizarlo a través de la aplicación del banco.

Cabe destacar que existen distintos tipos de pagos en función de la naturaleza de los mismos:

- Gastos propios del centro: como gastos propios del centro comercial están reconocidos la comunidad de propietarios, facturas por obras del centro como mejoras en las instalaciones o el arreglo de mobiliario y facturas por los servicios de luz y agua, entre otros. El “Property Manager” es el encargado de controlar las facturas correspondientes y derivarlas al sistema de registro y autorización de facturas corporativas de INTU.
- Letting fees: los Letting fees son los gastos en los que incurre el **Grupo ZARAGOZA** por los servicios prestados por el “Property Manager”. En este caso, a diferencia de los gastos propios del centro, INTU es quien directamente controla y registra las facturas en el sistema y activa los flujos de autorización para el pago de las mismas.
- Costes corporativos: son los pagos de todas aquellas facturas para los servicios que se contratan desde el **Grupo ZARAGOZA**, en estos gastos se encuentran todas las facturas de servicios subcontratados para la gestión y administración de las superficies propiedad del **Grupo ZARAGOZA**.
- Inversiones: INTU cuentan con un experto externo subcontratado que remite un informe con periodicidad mensual, incluyendo todas las facturas de obra en curso. A partir de este informe, se mantiene una reunión con el “Property Manager” para estimar la aprobación de dichas facturas, que seguirán el mismo proceso de aprobación de pagos.
- Regalos y obsequios: Tanto los gastos de representación como los obsequios recibidos han de ser registrados como una solicitud de autorización en el sistema de INTU. Se han establecido niveles de aprobación, distinguiendo entre gastos de representación/obsequios realizados y recibidos. Asimismo, en función del importe, se han definido niveles a partir de los cuales se requiere una pre-aprobación para los mismos.
- Gastos de viaje: La regularización de los gastos de viaje se debe gestionar a través de una plantilla en la que se debe cumplimentar la información relativa al gasto. Una vez cumplimentada, los empleados deben enviarla, junto con los resguardos de los gastos al Departamento de Finanzas y Administración para que sean revisados y el pago procesado.

Proceso de Cierre y Reporting:

Se ha definido un calendario de cierre en el que se establecen, para los cierres mensuales, trimestrales y cierre anual, las siguientes actividades clave:

- Preparación de impuestos.

- Pago a proveedores.
- Cierre de Contabilización.
- Preparación y envío del reporting.
- Reconciliaciones trimestrales.

El proceso de cierre se realiza desde el departamento de contabilidad de **INTU**, cuyo equipo contable lleva a cabo los cierres trimestrales y analiza cómo han sido los resultados según el presupuesto establecido, realizando conciliaciones para asegurar que no existe ningún descuadre en las cuentas y contabilizando ajustes pertinentes en caso de que fuera necesario.

Asimismo, el departamento de contabilidad de **INTU** cuenta con un archivo en el que se lleva a cabo un análisis de la situación del Centro Comercial de manera trimestral, recogiendo la situación del balance, los ingresos y el flujo de caja a final de cada trimestre, con el fin de analizar posibles ajustes que puedan ser necesarios y, realizando un estudio analítico de la situación del **Grupo ZARAGOZA**.

Las cuentas anuales son revisadas por los administradores de la compañía. Asimismo, los administradores firman el informe de gestión y un administrador, junto con el CFO, firman una carta de manifestaciones.

Las cuentas anuales y los estados financieros intermedios son sometidos a auditorías externas anuales. En este contexto, el Consejo de Administración y la Dirección de **INTU** mantienen comunicación con el Auditor en relación con las mismas y con el proceso de auditoría.

Cabe destacar que las opiniones emitidas por los auditores externos de la compañía han sido limpias desde la constitución del Grupo (tanto a nivel individual como consolidado).

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

El **Grupo ZARAGOZA** sigue las directrices del Plan General Contable para realizar el registro en los Libros de todas las transacciones realizadas a lo largo del ejercicio y asegurar la adecuada representación de las mismas, agrupándolas por los grupos y categorías determinados en el mismo.

Para la gestión y contabilización de sus transacciones, **INTU** dispone de un ERP especializado que cuenta con una serie de módulos administrativo-contables (contabilidad, cuentas a cobrar, cuentas a pagar, etc.) y otros propios del negocio (gestión de ventas, reformas, pos-venta, etc.), especialmente diseñados para los distintos ámbitos que comprenden el negocio de la promoción inmobiliaria.

Este ERP está gestionado por el proveedor del mismo, con el cual **INTU** ha firmado un contrato para establecer las responsabilidades de ambas partes. Con este contrato **INTU** consiente la subcontratación del servicio de alquiler del sistema ERP para su uso, incluyendo los siguientes aspectos:

- Política de copias de seguridad: se basa en la planificación y rotación de los procesos de copiado de la información propiedad del **Grupo ZARAGOZA** en discos duros para asegurar su seguro almacenamiento.
- Términos de uso del software y prestación del servicio: se establece por contrato que la posible pérdida de información o daños que resulten del uso del sistema ERP son responsabilidad de **INTU**, ya que el proveedor únicamente aporta el sistema pero el uso es por parte de **INTU**. Además, el proveedor aportará toda la información relativa a accesos y configuraciones necesaria para el adecuado uso del sistema ERP.
- Límites y exenciones: fijando la cobertura específica del servicio que ofrece el proveedor a **INTU** y excluyendo posibles intervenciones del mismo si los problemas que surjan en el sistema son ajenos a la actuación del proveedor con **INTU**.
- Responsabilidades relativas a protección de datos: confirmando que con este contrato se establece la confidencialidad de los datos según la Ley de Protección de Datos de carácter personal por ambas partes.

Esta información financiera registrada en el sistema, se reporta periódicamente al Grupo. La revisión de la información a reportar se lleva a cabo por el Controllor Financiero de **INTU**, el Finance Manager y el Director Financiero.

Trimestralmente, el Departamento Financiero de **INTU** y el Asset Manager elaboran y reportan al Grupo Intu, un informe con toda la información relacionada con la actividad del complejo comercial Puerto Venecia en los últimos tres meses. El Grupo revisa el informe realizando las cuestiones que cree oportunas (variaciones de saldos, desviaciones respecto a presupuesto, etc...).

En dicho reporte se incluyen todos los aspectos de interés para el Grupo, desde los principales datos comerciales y de posicionamiento en el mercado, hasta un análisis de la información financiera y su evolución durante el ejercicio, en concreto:

- a) Objetivos financieros;
 - b) Gestión de los activos propiedad del **Grupo ZARAGOZA**;
 - c) Gestión operativa y comercial del complejo comercial Puerto Venecia.
- a) Objetivos financieros: Se realiza un análisis del desempeño financiero de la compañía y las principales variables que afectan a los resultados económicos de la misma. Dicho análisis tiene en cuenta el balance, la cuenta de resultados, el flujo de caja, la deuda. Así, se lleva a cabo una comparación entre los presupuestos y la evolución de las cifras actuales, identificando y analizando las variaciones más relevantes y su impacto.

Otros de los aspectos que se detallan en el reporte trimestral son la información sobre morosidad en el cobro de los alquileres o los descuentos adicionales pactados. Adicionalmente, se reporta cualquier otra información de interés del trimestre que tenga un impacto en los objetivos financieros.

- b) Gestión de los activos propiedad del Grupo ZARAGOZA: En el reporte trimestral se explica el cumplimiento con los objetivos establecidos por la compañía en este ámbito, detallando información relevante, como por ejemplo, riesgos y oportunidades, captación de nuevos clientes, estado de proyectos en curso, principales proyectos concluidos, renovaciones de contratos o proyectos estratégicos futuros.
- c) Gestión operativa y comercial del centro comercial Puerto Venecia: Por último, se detalla un análisis de la gestión del mantenimiento del centro. En este apartado se exponen todos los aspectos de mantenimiento de la infraestructura, servicios ofrecidos a los clientes, Plan de Prevención de riesgos, sostenibilidad del centro, seguros contratados dentro del centro, seguridad y salud en el entorno o cualquier otro factor externo que pueda afectar al correcto funcionamiento de la actividad desarrollada en el mismo.

Adicionalmente en este apartado se incluye información sobre el Plan de Marketing en el que se detallan las diferentes campañas llevadas a cabo, las acciones de promoción, campañas de temporada, acciones en el ámbito de la Responsabilidad Social Corporativa, buzón de sugerencias para clientes, entre otros.

Con el fin de llevar un seguimiento continuo del Sistema de Control Interno de la Información Financiera, INTU lleva a cabo los siguientes mecanismos de control de la misma supervisando los sistemas informáticos que recogen dicha información financiera:

INTU ha definido políticas y manuales a nivel Grupo y en España que describen aspectos relevantes en cuanto al uso de los activos informáticos y utilización de herramientas internas, como por ejemplo, un procedimiento de handbook o una política de Grupo para el adecuado uso de la información con el fin de describir cuáles son las actividades aceptables y no aceptables en relación con el uso de los activos y sistemas informáticos (correo electrónico, teléfono, servidores, terminales, o datos e información electrónica, entre otros).

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión constituyen el último componente del sistema de control interno de la sociedad, asegurando que las actividades de control han sido diseñadas y funcionan adecuadamente y garantizando así la eficacia del control interno ejercido.

La compañía lleva a cabo actividades de supervisión y mejora continua de los procesos y mecanismos de control interno implantados. En este sentido, los procesos son monitorizados de forma continua por los responsables de proceso y se llevan a cabo auditorías internas con una periodicidad establecida.

Tal y como se indica en el apartado “Actividades de control”, de manera mensual se realizan dos Comités de Dirección en los que el Presidente, el Consejero Delegado y el Director Financiero llevan a cabo un seguimiento de las actividades de la sociedad, de los estados financieros y de los riesgos y oportunidades que puedan afectar al negocio del **Grupo ZARAGOZA**.

El Grupo Intu mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas por INTU, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente y un seguimiento mediante reuniones telefónicas y feedback en cuanto a cuestiones que requieran aclaración. Adicionalmente, monitoriza la información reportada al Asesor Registrado y al MAB.

Asimismo, el departamento de Auditoría Interna del Grupo, como órgano independiente de la sociedad que reporta al Comité de Auditoría del Grupo, realiza con carácter periódico auditorías de los procesos operativos, con el objetivo de monitorizar la actividad de INTU en España y la gestión de los locales de los Centros Comerciales de su propiedad, reportando los resultados de las auditorías a las distintas áreas auditadas, a la Dirección de la compañía en España y a la Dirección del Grupo, así como a terceras partes interesadas (“Property Manager” o Auditor Externo del Grupo).

La planificación de dichas auditorías incluye aspectos operativos, funcionales, de responsabilidad legal de las filiales, de gestión de cobros, gestión de las propiedades y superficies propiedad del **Grupo ZARAGOZA**, incluyendo aspectos relacionados con la gestión llevada a cabo por el “Property Manager”.