

Madrid, 25 de octubre de 2019

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "**ZARAGOZA PROPERTIES**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), a continuación, hace publicar la siguiente información:

- 1) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019.
- 2) Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019.
- 3) Balance Intermedio Individual del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019.
- 4) Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Individual del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. Alejandro Barbany Fernandez
Consejero
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al
período de seis meses terminado el
30 de junio de 2019, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.
Por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante") y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.

Carmen Barrasa Ruiz

25 de octubre de 2019

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

Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo
de 6 meses finalizado a 30 de junio de
2019.

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2019 (*)	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2019 (*)	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 4	5.391	5.805	FONDOS PROPIOS	Nota 10.1	5.060	5.060
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	352.220	361.885	Capital	Nota 10.2	50.389	50.389
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	3.381	3.366	Prima de Emisión	Nota 10.3	(82.863)	(59.710)
Activos por impuesto diferido	Nota 12	1.755	1.950	Reservas	Nota 10.5	2.692	2.692
Total activo no corriente		362.747	373.006	Otras aportaciones de socios	Nota 10.6	(13.126)	(22.953)
				Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(37.648)	(24.522)
				Total patrimonio neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes	Nota 7 y 11	232.156	226.197
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 7 y 11	217.574	216.990
				Derivados financieros	Nota 7	9.128	3.705
				Otros pasivos financieros	Nota 7	5.454	5.502
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	Nota 7 y 14.1	177.269	179.523
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	1.755	1.950
				Total pasivo no corriente		411.180	407.670
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Deudas a corto plazo		1.604	2.023
Clientes por ventas y prestación de servicios	Nota 7 y 9	2.344	2.830	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 7 y 11	973	985
Deudores varios	Nota 7 y 9	2.328	2.819	Derivados financieros	Nota 7 y 11	-	513
Deudores empresas del grupo y asociadas	Nota 14	-	1	Otros pasivos financieros	Nota 7	631	525
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	10	10	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.900	1.562
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7	282	361	Proveedores	Nota 7	1.114	1.076
Periodificaciones a corto plazo	Nota 8	415	443	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Nota 7 y 14.1	16	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.305	10.235	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	727	431
Total activo corriente		14.346	13.869	Anticipos de clientes	Nota 7	43	55
TOTAL ACTIVO		377.093	386.875	Periodificaciones a corto plazo		57	142
				Total pasivo corriente		3.561	3.727
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		377.093	386.875

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros Intermedios consolidados del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	15.674	15.462
Otros gastos de explotación		(5.081)	(4.893)
Servicios exteriores	Nota 13.2	(4.439)	(4.334)
Tributos	Nota 13.2	(567)	(558)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9	(75)	(1)
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Notas 4 y 5	(11.251)	(11.762)
Otros resultados		(5)	(95)
Resultado de explotación		(663)	(1.288)
Gastos financieros		(7.552)	(8.311)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.1	(4.646)	(5.223)
Por deudas con terceros	Nota 11	(2.906)	(3.088)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11.1	(4.911)	(2.664)
Diferencias de cambio		-	(76)
Resultado financiero	Nota 13.3	(12.463)	(11.051)
Resultado antes de impuestos		(13.126)	(12.339)
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del período procedente de operaciones continuadas	Nota 12	(13.126)	(12.339)
Resultado del período		(13.126)	(12.339)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019 (Miles de Euros)

	Notas	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	Nota 10.7	(13.126)	(12.339)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(13.126)	(12.339)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(13.126)	(12.339)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital (Nota 10.1)	Prima de Emisión (Nota 10.2)	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores (Nota 10.3 y 10.4)	Otras aportaciones de socios (Nota 10.5)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Nota 10.7)	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		5.060	50.389	(38.769)	2.692	(20.940)	(1.568)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(12.339)	(12.339)
Aplicación del resultado de 2017		-	-	(20.940)	-	20.940	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018 (*)		5.060	50.389	(59.710)	2.692	(12.339)	(13.907)

	Notas de la Memoria	Capital (Nota 10.1)	Prima de Emisión (Nota 10.2)	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores (Nota 10.3 y 10.4)	Otras aportaciones de socios (Nota 10.5)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Nota 10.7)	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		5.060	50.389	(59.710)	2.692	(22.953)	(24.522)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(13.126)	(13.126)
Operaciones con socios o propietarios:							
Aplicación del resultado de 2018		-	-	(22.953)	-	22.953	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (*)		5.060	50.389	(82.663)	2.692	(13.126)	(37.648)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE
SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019
(MILES DE EUROS)

	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(13.126)	(12.339)
Ajustes al resultado:	23.811	22.804
Amortización del inmovilizado (Notas 4 y 5)	11.251	11.762
Variaciones de provisiones	75	1
Gastos financieros (Notas 14.1 y Nota 11)	7.552	8.311
Diferencias de cambio	-	76
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 11.1)	4.911	2.664
Otros ingresos y gastos	22	(10)
Cambios en el capital corriente:	783	270
Deudores y otras cuentas a cobrar	387	235
Acreedores y otras cuentas a pagar	333	(423)
Otros activos y pasivos	63	458
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.328)	(2.904)
Pagos de intereses	(2.328)	(2.904)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	9.140	7.831
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(1.171)	(11.791)
Otros activos financieros	-	(9.453)
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(1.171)	(2.338)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.171)	(11.791)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(6.900)	(21)
Deudas con empresas del grupo	-	(21)
Devolución deudas con empresas del grupo	(6.900)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(6.900)	(21)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.069	(3.981)
Efectivo o equivalentes al inicio del periodo	10.235	39.173
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11.304	35.192

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
(Expresada en Miles de 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, Paseo de la Castellana, número 64.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el Consejo de Administración está configurado por los siguientes miembros:

- D. Martin Richard Breeden: Presidente y Consejero
- D. Alex Barbany: Vicepresidente y Consejero
- D. Jorge González Navarro: Consejero y Secretario
- D. Adolfo Guerrero Suarez: Vicesecretario no 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 Sociedades 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 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 en la explotación en régimen de arrendamiento de un complejo comercial denominado Intu Puerto Venecia, situado en Zaragoza, propiedad de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments, 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 miles de euros.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB) desde el 15 de septiembre de 2015.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante es Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. de nacionalidad luxemburguesa con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2557. Asimismo, Intu Holding S.à.r.l. y CPP Investment Board Europe S.à.r.l., ostentan indirectamente, una participación del 67,865% y 29,085%, respectivamente, en el capital social de la Sociedad Dominante del Grupo.

Las sociedades del Grupo no tienen personal propio, siendo las labores de administración realizadas por entidades vinculadas y por terceros, por cuyos servicios repercuten los honorarios indicados en la Nota 14.1.

La moneda funcional del Grupo es el euro.

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 la Sociedad Dominante ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo 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 la Sociedad Dominante 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 obtiene el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la única sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, y consolidada por el método de integración global es Puerto Venecia Investments, S.A.U.:

30/06/2019 (no auditado)

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, S.A.U.	(*)	España	100%	100%	4.007	195.158	12.329	(69.542)	(7.987)	133.965

31/12/2018

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, S.A.U.	(*)	España	100%	100%	4.007	202.158	12.329	(57.545)	(11.997)	148.952

(*) La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments, 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 Paseo de la Castellana 64, 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.

El perímetro de consolidación a 30 de junio de 2019 es igual que a 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad Dominante adquirió el control de Puerto Venecia Investments, 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, 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, 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, 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 los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de la información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante 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, el R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y sus adaptaciones y posteriores modificaciones.
- 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.
- Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el mercado alternativo bursátil.

La Sociedad es 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. Si bien, la Sociedad Dominante, tanto a 30 de junio de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 no tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas atendiendo a lo que se dispone en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre) presenta cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2018 y estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019 con el fin de cumplir con la circular 6/2018 del MAB como consecuencia de la cotización de la acciones de la Sociedad en dicho mercado.

b) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios consolidados para el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2019 han sido obtenidos 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 intermedia consolidada y de los resultados intermedios consolidados del Grupo habidos durante el periodo, así como de los flujos de efectivo intermedios consolidados.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios consolidados 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias y del fondo de comercio que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las valoraciones 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 intangibles e inmobiliarios (Notas 3.2 y 3.3).

- El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. El Grupo calcula los ingresos pendientes de facturar atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, 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 recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 12.3). 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 surgieron el 16 de junio de 2015 a consecuencia de la operación descrita en la Nota 12.3.
- 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, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran 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.

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 los presentes estados financieros intermedios consolidados son relativos al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019, las cifras del balance intermedio consolidado se presentan comparativas con el balance consolidado a 31 de diciembre de 2018 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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 de 30 de junio de 2018.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio 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 explicativas.

g) Empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 10.1, los Accionistas indirectos de la Sociedad Dominante han iniciado actuaciones encaminadas a la venta de las acciones de la Sociedad Dominante o de su Accionista mayoritario, sin que a la fecha existan acuerdos ni compromisos al respecto.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado los presentes estados financieros consolidados intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que las operaciones de las sociedades del grupo no se verán afectadas y los negocios continuarán su normal funcionamiento.

Los resultados negativos acumulados por el Grupo suponen que los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2019 asciendan a un importe negativo de 37.648 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado los presentes Estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2019 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, considerando que la generación de flujos prevista, cuyo reflejo se manifiesta en la valoración que los expertos independientes otorgan al activo operativo del Grupo (Nota 5), garantizan la continuidad de las operaciones del Grupo.

3. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados, de acuerdo con el marco normativo aplicable de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Sociedades dependientes y combinaciones de negocio.

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 los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 la sociedad dependiente incluida en la consolidación del Grupo.

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 3.5). 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 como un ingreso.

Método de consolidación

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

a) Homogeneización temporal

Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha que los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad Dominante.

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

b) Homogeneización valorativa

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

c) Agregación

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

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

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

e) Participación de socios externos

El Grupo no tiene socios externos ya que la sociedad dependiente lo es 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 y a 30 de junio de 2019 se encuentra totalmente amortizada.

b) Aplicaciones informáticas:

Se 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 y a 30 de junio de 2019 se encuentra totalmente amortizada.

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.

d) Deterioro de valor de los activos intangibles

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.

Por tanto, 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 el Grupo optó por aplicar de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2016 los nuevos criterios aprobados por el mencionado Real Decreto.

3.3. 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 minora 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 periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2018 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	6 – 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 periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018 derivados del alquiler y la repercusión de gastos de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 16.162 miles de euros y 16.191 miles de euros respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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 neto y los gastos asociados, reconociéndose en el epígrafe de “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3.4. 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 30 de junio de 2019 y 2018, la totalidad de los arrendamientos del Grupo, principalmente como arrendador, tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo – sociedad como arrendador

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.

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.

3.5. 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, 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.

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 intermedio consolidado, 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.

b) 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.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del notional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio. En el caso de los derivados no negociados en mercados organizados (OTC), el Grupo utiliza para su valoración el descuento de los flujos de caja esperados y modelos de valoración de opciones generalmente aceptados, basándose en las condiciones del mercado tanto de contado como de futuros a la fecha de cierre del ejercicio.

Los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se valoran actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados 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.

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso

y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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.

3.9. Impuestos sobre beneficios

Legislación aplicable

El Grupo ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la cual se establece el marco jurídico para las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), siendo la actividad principal en estas sociedades la inversión en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo locales comerciales entre otros.

En el artículo 3 de la mencionada Ley se establecen los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el efectivo o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo calculadas a nivel consolidado, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

El incumplimiento de alguna de estas condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se

manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros, requisito que sólo resulta exigible a entidades cotizadas en un mercado secundario oficial europeo, como es el caso de la Sociedad Dominante.

5. Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos:

- a. el 100% de los beneficios procedentes de los dividendos o participaciones en beneficio distribuidos por otras sociedades que apliquen el régimen fiscal especial de SOCIMI.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones que hubieran cumplido el requisito de mantenimiento de tres años. El resto de los beneficios se deberán reinvertir en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

6. Las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 esta Ley. Las entidades a que se refiere la 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. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley.
- d. 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.

7. Adicionalmente, la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en el caso de la Sociedad filial (Puerto Venecia Investments, S.A.U.) requiere que la misma cumpla lo establecido en el artículo 2.1.c), esto es, una sociedad española no cotizada podrá aplicar el régimen SOCIMI si tiene por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados como establece el artículo 6, cumple los requisitos de inversión del artículo 3, sus acciones son nominativas y además está íntegramente y directamente participada por SOCIMI, como es el caso de la Sociedad Dominante.

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 anteriormente 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 reevalúa 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 la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI también estarán sujetas al gravamen especial del 19% que se devengará en caso de dividendos distribuidos a los socios que, teniendo una participación en el capital de, al menos, el 5%, tributen a un tipo efectivo inferior al 10%.

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, S.A.U. el 30 de septiembre de 2013. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación.

3.10. 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.

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.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo estimado de duración del contrato.

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 30 de junio de 2019 asciende a 3.443 miles de euros (3.354 miles de euros a 30 de junio de 2018) (Nota 13.1).

3.11. 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 los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados 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 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.

3.12. 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.

3.13. Transacciones en moneda extranjera

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

3.14. Información segmentada

En la presente memoria intermedia consolidada 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.

4. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance intermedio consolidado durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

30/06/2019

	Miles de Euros				
	01/01/2019	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	30/06/2019
Coste:					
Propiedad industrial	68	-	-	-	68
Aplicaciones informáticas	146	-	-	-	146
Fondo de comercio	8.294	-	-	-	8.294
	8.508	-	-	-	8.508
Amortización acumulada:					
Propiedad industrial	(68)	-	-	-	(68)
Aplicaciones informáticas	(146)	-	-	-	(146)
Fondo de Comercio	(2.489)	(414)	-	-	(2.903)
	(2.703)	(414)	-	-	(3.117)
Total Neto Inmovilizado Intangible	5.805	(414)	-	-	5.391

31/12/2018

	Miles de Euros				
	01/01/2018	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2018
Coste:					
Propiedad industrial	68	-	-	-	68
Aplicaciones informáticas	146	-	-	-	146
Fondo de comercio	8.294	-	-	-	8.294
	8.508	-	-	-	8.508
Amortización acumulada:					
Propiedad industrial	(68)	-	-	-	(68)
Aplicaciones informáticas	(146)	-	-	-	(146)
Fondo de Comercio	(1.659)	(830)	-	-	(2.489)
	(1.873)	(830)	-	-	(2.703)
Total Neto Inmovilizado Intangible	6.635	(830)	-	-	5.805

Durante el periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019 como en el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2018 el único movimiento se corresponde con la amortización del fondo de comercio. No se han producido altas en el periodo.

El valor bruto en libros de los elementos totalmente amortizados a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es de 214 miles de euros.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance intermedio consolidado durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

30/06/2019

	Miles de Euros				
	01/01/2019	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	30/06/2019
Coste:					
Terrenos	95.860	-	-	-	95.860
Construcciones	268.046	-	-	235	268.281
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	111.388	-	-	-	111.388
	475.294	-	-	235	475.529
Amortización acumulada:					
Construcciones	(31.211)	(3.035)	-	-	(34.246)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(82.945)	(7.802)	-	-	(90.747)
	(114.156)	(10.837)	-	-	(124.993)
Inversiones Inmobiliarias en curso:					
Construcciones	747	1.172	-	(235)	1.684
Total Inversiones Inmobiliarias en curso	747	1.172	-	(235)	1.684
Total Neto Inversiones Inmobiliarias	361.885	(9.665)	-	-	352.220

31/12/2018

	Miles de Euros				
	01/01/2018	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2018
Coste:					
Terrenos	94.179	1.681	-	-	95.860
Construcciones	266.689	-	-	1.357	268.046
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	111.388	-	-	-	111.388
	472.256	1.681	-	1.357	475.294
Amortización acumulada:					
Construcciones	(25.681)	(5.530)	-	-	(31.211)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(65.627)	(17.311)	(7)	-	(82.945)
	(91.308)	(22.841)	(7)	-	(114.156)
Inversiones Inmobiliarias en curso:					
Construcciones	563	1.541	-	(1.357)	747
Total Inversiones Inmobiliarias en curso	563	1.541	-	(1.357)	747
Total Neto Inversiones Inmobiliarias	381.511	(19.619)	(7)	-	361.885

El Grupo adquirió en fecha 16 de junio de 2015 mediante combinación de negocios 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, 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.

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.

Las altas del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 se corresponden principalmente con el proyecto de reforma de un local por importe de 764 miles de euros, a los costes del proyecto de digitalización por importe de 166 miles de euros y el resto (241 miles de euros), principalmente a la adecuación y creación de nuevos espacios destinados al alquiler.

Las altas en el ejercicio 2018 se corresponden principalmente con la adquisición de un terreno finalista colindante al complejo inmobiliario por importe de 1.681 miles de euros a la sociedad vinculada Rosholt Invest, S.L., al "rebranding" del centro comercial por importe de 562 miles de euros, coste del proyecto de digitalización por importe de 346 miles de euros y el resto (633 miles de euros), principalmente a la adecuación y creación de nuevos espacios destinados al alquiler.

El Grupo realiza periódicamente valoraciones por parte de terceros expertos independientes de las citadas inversiones inmobiliarias, no presentando deterioro de valor al 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

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

	GLA (*)
Parque de medianas	82.000
Centro comercial	119.000
Otras áreas	2.000
Total	203.000

(*) GLA = Superficie bruta alquilable (incluida co-propietarios)

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el parque de medianas presentaba una ocupación del 94% y 100% respectivamente. A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el centro comercial presentaba una ocupación del 93% y del 100%, 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 30 de junio de 2019 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 15.674 miles de euros y 15.462 miles de euros respectivamente (Nota 13.1).

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 las citadas inversiones inmobiliarias se encuentran gravadas con un derecho real de cara a garantizar el préstamo hipotecario descrito en la Nota 11 de las presentes notas explicativas.

Al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 existen compromisos de inversión futuros aprobados por la dirección en relación con diversos proyectos de mejora del centro comercial por importe aproximado de 975 miles de euros (1.987 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

5.1. Valor de mercado

A 30 de junio de 2019 según el estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es de 531.100 miles de euros (536.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

La valoración realizada por expertos independientes ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La premisa de valoración utilizada para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos a partir del método de Descuentos de Flujos de Caja y Multiplicador de Salida ("Exit Yield").

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.

- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento del 7,47%.
- 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 4,75%.
- 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 ha 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 21 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 (miles de euros)	
	30/06/2019	31/12/2018
Menos de un año	22.311	22.271
Entre uno y cinco años	37.889	43.420
Más de cinco años	1.648	1.790
Total	61.848	67.481

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, S.A.U. tiene concedida (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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los importes de los activos financieros excepto efectivo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por categoría y año de vencimiento son los siguientes:

		30/06/2019 (Miles de Euros)						
		Activos financieros						
		Años						
		30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	posteriores	Total
Inversiones financieras:								
Otros activos financieros		282	154	225	760	147	2.095	3.663
		282	154	225	760	147	2.095	3.663
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:								
Deudores varios		-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)		2.328	-	-	-	-	-	2.328
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo (Nota 14.1)		10	-	-	-	-	-	10
		2.338	-	-	-	-	-	2.338
		2.620	154	225	760	147	2.095	6.001

		31/12/2018 (Miles de Euros)						
		Activos financieros						
		Años						
		2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
Inversiones financieras:								
Otros activos financieros		361	70	172	753	217	2.154	3.727
		361	70	172	753	217	2.154	3.727
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:								
Deudores varios		1	-	-	-	-	-	1
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)		2.819	-	-	-	-	-	2.819
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo (Nota 14.1)		10	-	-	-	-	-	10
		2.830	-	-	-	-	-	2.830
		3.191	70	172	753	217	2.154	6.567

El epígrafe "Otros activos financieros" al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 recoge, 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 30 de junio de 2019, existen activos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 6 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) (Nota 12.1).

Pasivos financieros

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por categoría y por año de vencimiento son los siguientes:

30/06/2019 (Miles de Euros)							
Pasivos financieros							
	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	973	-	-	-	-	217.574	218.547
Derivados (Nota 11)	-	-	-	-	-	9.128	9.128
Deudas con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	-	-	-	-	-	177.269	177.269
Otros pasivos financieros	631	198	373	1.334	287	3.262	6.085
	1.604	198	373	1.334	287	407.233	411.029
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreeedores varios	1.114	-	-	-	-	-	1.114
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16						16
Anticipos de clientes	43	-	-	-	-	-	43
	1.173	-	-	-	-	-	1.173
	2.777	198	373	1.334	287	407.233	412.202

31/12/2018 (Miles de Euros)							
Pasivos financieros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	985	-	-	-	-	216.990	217.975
Derivados (Nota 11)	513	-	-	-	-	3.705	4.218
Deudas con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	-	-	-	-	-	179.523	179.523
Otros pasivos financieros	525	133	303	1.232	589	3.245	6.027
	2.023	133	303	1.232	589	403.463	407.743
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreeedores varios	1.076	-	-	-	-	-	1.076
Anticipos de clientes	55	-	-	-	-	-	55
	1.131	-	-	-	-	-	1.131
	3.154	133	303	1.232	589	403.463	408.874

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 existen pasivos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 727 miles de euros y 431 miles de euros respectivamente (Nota 12.1).

8. Periodificaciones a corto plazo

Las periodificaciones de activos son gastos anticipados relacionados con las pólizas de seguro del centro comercial por importe de 287 miles de euros (443 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y con el pago del impuesto sobre bienes inmuebles por importe de 128 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Las periodificaciones de pasivo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se corresponden con la periodificación del ingreso anticipado relacionado con la refacturación de la póliza de seguros a la comunidad de propietarios por importe de 58 y 142 miles de euros respectivamente.

9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el importe de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Clientes	621	582
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(186)	(167)
Provisión por facturas pendientes de emitir	-	489
Periodificación de descuentos y bonificaciones	1.893	1.915
Deudores varios	-	1
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1)	10	10
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	6	-
	2.344	2.830

El Grupo periodifica los descuentos y bonificaciones entregados a clientes, así como los gastos asociados a los contratos, 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, bonificaciones y gastos pendiente de devengo al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es de 1.893 miles de euros y de 1.915 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:

	Miles de euros
Saldo inicial 01/01/2018	(160)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(21)
Aplicación de provisiones	14
Saldo final a 31/12/2018	(167)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(75)
Aplicación de provisiones	56
Saldo final a 30/06/2019	(186)

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

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 30 de junio de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.060 miles de euros representado por 5.060.000 acciones de carácter ordinario, todas de la misma clase, con un valor nominal de 1 euro por acción.

Con fecha 9 de abril de 2015 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de 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 55.389 miles de euros, correspondiendo 5.000 miles de euros al aumento del capital social y 50.389 miles de euros a la prima de emisión.

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., 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, 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 Dominante 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 Dominante 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 un sindicato de entidades financieras. Dichas prendas fueron ratificadas posteriormente con fecha 12 abril de 2018 tras el nuevo contrato de financiación firmado por el Grupo con algunas de las entidades financieras existentes en el anterior contrato de financiación y con otras nuevas (ver Nota 11).

El Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió poner a disposición del Proveedor de Liquidez 154.294 acciones de la Sociedad Dominante representativas del 3,05% de su capital social. Por lo tanto, con fecha 14 de septiembre de 2015 se produjo la cancelación parcial de la prenda de 154.294 acciones mediante escritura otorgada por D. Antonio Morenés Giles.

La Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB) el 15 de septiembre de 2015, con la consecuente pérdida de su unipersonalidad. Al 30 de junio de 2019 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 96,95% 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.	96,95%
Total	96,95%

Asimismo, a 30 de junio de 2019, Intu Holding S.à.r.l. y CPP Investment Board Europe S.à.r.l., ostentan indirectamente, una participación del 67,865% y 29,085%, respectivamente, en el capital social de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.

Los accionistas indirectos de la Sociedad Dominante han manifestado formalmente su interés de poner a la venta la participación indirecta que ambos accionistas ostentan sobre el Grupo, si bien a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros consolidados intermedios, existen negociaciones activas sin que estas se hayan concretado en acuerdos o compromisos de compraventa a la fecha.

10.2. Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante refleja una prima de emisión de 50.389 miles de euros.

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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 a 6 miles de euros.

Los resultados negativos de ejercicios anteriores consolidados ascienden a 82.657 miles de euros. Las reservas en sociedades consolidadas aportadas por la sociedad filial Puerto Venecia Investments, S.A.U. (en forma de resultados negativos de ejercicios anteriores) asciende a 43.531 miles de euros negativos a 30 de junio de 2019 y a 30.705 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

Las reservas aportadas por cada Sociedad del Grupo son las siguientes (en miles de euros):

Sociedad	30/06/2019	31/12/2018
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.	(39.132)	(29.005)
Puerto Venecia Investments, S.L.U	(43.531)	(30.705)
TOTAL	(82.663)	(59.710)

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha reserva no se encuentra constituida.

10.5. Otras aportaciones de socios

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante cuenta con unas aportaciones de socios por un importe de 2.692 miles de 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 3.11.

10.6. Propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La aplicación del resultado del ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración y aprobada por la Junta General de Accionistas el 17 de junio de 2019 (en miles de euros) fue la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(10.127)
Total.	(10.127)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. . .	(10.127)
Total.	(10.127)

10.7. Aportación al resultado consolidado.

La aportación al resultado consolidado individualizada por sociedad es la siguiente (en miles de euros):

30/06/2019	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(4.724)	-	(4.724)
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U:	(7.987)	(415)	(8.402)
TOTAL	(12.711)	(415)	(13.126)

31/12/2018	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(10.127)	-	(10.127)
Puerto Venecia Investments, S.A.U:	(11.997)	(829)	(12.826)
TOTAL	(22.124)	(829)	(22.953)

30/06/2018	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(5.285)	-	(5.285)
Puerto Venecia Investments, S.A.U:	(6.638)	(415)	(7.053)
TOTAL	(11.923)	(415)	(12.338)

11. Préstamos y partidas a pagar

El desglose de este epígrafe a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019	31/12/2018
	Miles de Euros	Miles de Euros
	Préstamos y partidas a pagar a largo plazo	
Otras deudas a largo plazo	5.454	5.502
Deudas con entidades de crédito	217.574	216.990
Derivados	9.128	3.705
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 14)	177.269	179.523
Total	409.425	405.720

	30/06/2019	31/12/2018
	Miles de Euros	Miles de Euros
	Préstamos y partidas a pagar a corto plazo	
Deudas con entidades de crédito	973	985
Derivado	-	513
Proveedores	1.114	1.076
Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes (Nota 14)	16	-
Otras deudas a corto plazo	631	525
Anticipos de clientes	43	55
Administraciones públicas (Nota 12)	727	431
Total	3.504	3.585

El importe incluido en Otras deudas a largo y corto plazo corresponde a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los alquileres de los locales de las inversiones inmobiliarias.

Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

Tipo de operación	Banco Agente	Interés	Fecha de vencimiento	30 de junio de 2019 (Miles de euros)	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo, tramo A	Santander	EUR 3M + 1,30%	06/04/2025	-	181.631
Préstamo, tramo B	Santander	EUR 3M + 1,30%	06/04/2025	-	43.369
Total Préstamo				-	225.000
Intereses financieros pendientes de pago				973	-
Gastos totales de formalización del préstamo					(7.426)
Total				973	217.574

Tipo de operación	Banco Agente	Interés	Fecha de vencimiento	31 de diciembre de 2018 (Miles de euros)	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo, tramo A	Santander	EUR 3M + 1,30%	06/04/2025	-	181.631
Préstamo, tramo B	Santander	EUR 3M + 1,30%	06/04/2025	-	43.369
Total Préstamo				-	225.000
Intereses financieros pendientes de pago				985	-
Gastos totales de formalización del préstamo				-	(8.010)
Total				985	216.990

Con fecha de 6 de abril de 2018 el Grupo a través de sus filial, Puerto Venecia Investments, S.A., suscribió un contrato de novación y refundición (el "Contrato de Novación") del contrato de financiación existente hasta dicha fecha (suscrito en Abril de 2015 con HSBC) por el importe principal de 225 millones de euros (el "Contrato de Financiación"), con las entidades Banco Santander, S.A., quien a su vez actúa como entidad agente, agente de garantías y entidad de cobertura, ING Bank N.V. Sucursal en España, quien a su vez actúa como entidad de cobertura, y distintas instituciones no financieras (en lo sucesivo, el Contrato de Financiación, tal y como ha sido novado y refundido de acuerdo con el Contrato de Novación, se denominará el "Contrato de Financiación Novado y Refundido") (conjuntamente, la "Operación").

La elevación a público del Contrato de Novación, junto con el otorgamiento y, según sea el caso, la novación y ratificación de las garantías se realizaron con fecha 12 de abril 2018.

Las principales características del Contrato de Financiación Novado y Refundido introducidas por el Contrato de Novación son:

- Prestamistas: Banco Santander, S.A. (17,8%), ING Bank N.V. Sucursal en España (17,8%), y distintas instituciones no financieras (64,4%).
- Prestatario: Puerto Venecia Investments, S.A.
- Vencimiento: 7 años desde la suscripción del Contrato de Novación.
- Calendario de amortización: En un único pago al 7º año de la firma del Contrato de Novación.
- Tipo de Interés: 1,30% + Euribor a 3 meses, devengados trimestralmente.
- Instrumento de cobertura: se realizó la contratación de instrumentos de cobertura, cuyo nominal asciende a 225 millones de euros, con objeto de protegerse de las variaciones del Euribor.
- Descripción de las Garantías:
 - i) ratificación de la prenda sobre las acciones que la Sociedad ostenta sobre la Filial;
 - ii) ratificación del contrato de subordinación por el cual Intu Zaragoza Holding S.à r.l. acordó subordinar sus derechos de crédito derivados de su préstamo intragrupo frente a la Filial a las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación Novado y Refundido;
 - iii) ratificación de las prendas sobre determinadas cuentas bancarias de la Filial y la Sociedad mantenidas de acuerdo con el Contrato de Financiación Novado y Refundido y, en su caso, el otorgamiento de prendas nuevas de cuentas bancarias;
 - iv) prenda sobre los derechos de crédito de los contratos de arrendamiento y de las pólizas de seguros de la Filial;
 - v) ratificación de la prenda sobre las acciones de la Sociedad otorgada por Intu Zaragoza Holding S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad;
 - vi) ratificación de la prenda sobre el préstamo intragrupo otorgada por Intu Zaragoza S.à r.l.;
 - vii) ratificación de los poderes irrevocables en relación con las garantías otorgada a favor del agente de garantías por la Sociedad, la Filial y Intu Zaragoza Holding S.à r.l.;
 - viii) documentos de garantía sujetos a derecho inglés en relación con los instrumentos de cobertura otorgados por la Filial;

- ix) promesa de hipoteca y posteriormente hipoteca, otorgada por la Filial para constituir dentro del tiempo estipulado, hipotecas sobre los activos inmobiliarios propiedad de la Filial. Dicha hipoteca ha sido constituida finalmente con fecha 2 de junio de 2018.
- Covenants establecidos: i) Loan to Value: mantener como máximo una relación del 65% entre el capital dispuesto y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados en garantía del presente contrato de financiación; ii) Interest Cover: mantener, como mínimo, una relación del 150% entre la proyección anual de ingresos netos por rentas y la proyección anual de costes financieros de acuerdo a los documentos de financiación. En ambos casos, dichos ratios son cumplidos a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.
- Legislación aplicable al Contrato de Novación y el Contrato de Financiación Novado y Refundido: ley inglesa.
- Legislación aplicable a las Garantías: ley española, salvo la garantía mencionada en el apartado viii) anterior.

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, 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.

Los gastos financieros devengados a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 aparecen especificados en la Nota 13.3 de las presentes notas explicativas.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados al 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es de 9.128 miles de euros y de 4.218 miles de euros respectivamente apareciendo registrado en el epígrafe de "derivados financieros" a largo plazo del pasivo del balance intermedio consolidado siendo la contraparte el Banco Santander e ING, S.A. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada como un gasto de 4.911 miles de euros (2.664 miles de euros a 30 de junio de 2018) (Nota 13.3).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes:

30 de junio de 2019							
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	No corriente (Nota 7)	Corriente (Nota 7)	Tipo Fijo	Nocional Pte. 2019 (Miles de euros)	Tipo variable
			Valor Razonable (Miles de Euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)			
Swap	06/04/2025	225.000	(8.626)	(502)	0,75%	225.000	Euribor 3 meses
Total		225.000	(8.626)	(502)		225.000	

31 de diciembre de 2018							
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	No corriente (Nota 7)	Corriente (Nota 7)	Tipo Fijo	Nocional Pte. 2018 (Miles de euros)	Tipo variable
			Valor Razonable (Miles de Euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)			
Swap	06/04/2025	225.000	(3.705)	(513)	0,75%	225.000	Euribor 3 meses
Total		225.000	(3.705)	(513)		225.000	

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

30 de junio de 2019	Miles de Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	727
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	6	-
Total	6	727

31 de diciembre de 2018	Miles de Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	431
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-
Total	-	431

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 30 de junio de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2018 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	30/06/2019 (Miles de 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			(13.126)	-
Diferencias Permanente				
Amortización Fondo de Comercio	415		415	-
Diferencias temporales:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	8.263		8.263	-
Amortización revalorización	5.685		5.685	-
Otros			-	-
Amortizaciones 2013 y 2014		(508)	(508)	-
Base imponible fiscal	14.363	(508)	729	-

	31/12/2018 (Miles de 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			(22.953)	-
Diferencias Permanente				
Amortización Fondo de Comercio	829		829	-
Diferencias temporales:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	12.767		12.767	-
Amortización revalorización	11.369		11.369	-
Otros	7		7	-
Amortizaciones 2013 y 2014		(1.163)	(1.163)	-
Base imponible fiscal	24.972	(1.163)	856	-

	30/06/2018 (Miles de 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			(12.338)	-
Diferencias Permanente				
Amortización Fondo de Comercio	415		415	-
Diferencias temporales:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	6.814		6.814	-
Amortización revalorización	5.685		5.685	-
Otros			-	-
Amortizaciones 2013 y 2014		(573)	(573)	-
Base imponible fiscal	12.914	(573)	3	-

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 de los ejercicios 2013 y 2014, así como aquella procedente de la revalorización del inmueble la cual no se considera deducible fiscalmente.

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 (gravamen es del 0%). 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 30 de junio de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	1.755	1.950
Total activos por Impuesto diferido	1.755	1.950

	Miles de Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Pasivos por impuesto diferido	1.755	1.950
Total pasivos por Impuesto diferido	1.755	1.950

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

CONCEPTO	Miles de Euros				
	31/12/2018	Altas	Bajas	Traspasos	30/06/2019
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	1.950	-	(195)	-	1.755
Pasivos por impuesto diferido	(1.950)	-	195	-	(1.755)
TOTAL	-	-	-	-	-

CONCEPTO	Miles de Euros				
	31/12/2017	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2018
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	2.454	-	(504)	-	1.950
Pasivos por impuesto diferido	(2.454)	-	504	-	(1.950)
TOTAL	-	-	-	-	-

A 30 de junio de 2019, el Grupo registra activos por impuesto diferido, principalmente provenientes de bases imponibles negativas de su sociedad dependiente Puerto Venecia Investments, S.A.U.

A consecuencia de la operación de fusión entre la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments, 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 periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 debe a la actualización del valor de las plusvalías generadas antes del régimen SOCIMI.

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 30 de junio de 2019 el importe recuperable de dichas bases en la cuenta de "Activos por impuesto diferido".

Al 30 de junio de 2019, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y previas a la entrada en el régimen SOCIMI son las siguientes:

Ejercicio	Miles de Euros
2002	4
2003	1
2004	12
2005	4
2006	1.566
2007	3.247
2008	8.419
2009	9.944
2010	5.719
2011	6.645
2012	9.339
	44.900

La totalidad de bases imponibles corresponden a las Sociedad filial Puerto Venecia Investments, S.A.

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 30 de junio de 2019 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables excepto el IAE de los ejercicios 2014-2018. 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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 "intu 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:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Renta mínima garantizada	12.638	12.519
Repercusión de gastos	3.443	3.354
Renta variable	81	318
Otros	52	10
Bonificaciones	(540)	(739)
Total	15.674	15.462

13.2. Servicios Exteriores y Tributos

El saldo de la cuenta "Servicios exteriores" y "Tributos" al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Cuotas de comunidades de propietarios	2.871	2.773
Mantenimiento y reparaciones	-	12
Servicios de profesionales independientes	1.096	1.002
Seguros	156	170
Servicios Bancarios	1	3
Publicidad y marketing	199	248
Suministros	116	126
Tributos	567	558
Total	5.006	4.892

13.3 Gastos financieros

El importe de los gastos financieros al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	-	(4.646)
Gastos por intereses, préstamo BSCH (Nota 11)	-	(2.316)
Gastos de formalización de préstamo BSCH	-	(584)
Otros gastos e ingresos financieros	-	(6)
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado) (Nota 11)	-	(4.911)
Total ingresos y gastos financieros	-	(12.463)
Resultado financiero - (Pérdidas)	(12.463)	

	Miles de Euros	
	30/06/2018	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	-	(5.223)
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 11)	-	(1.450)
Gastos por intereses, préstamo BSCH (Nota 11)	-	(1.024)
Gastos de formalización de préstamo HSBC	-	(573)
Otros gastos e ingresos financieros	-	(41)
Diferencias de cambio	-	(76)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado) (Nota 11)	-	(2.664)
Total ingresos y gastos financieros	-	(11.051)
Resultado financiero - (Pérdidas)	(11.051)	

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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	Miles de Euros		
	30/06/2019		
	Cuenta corriente con empresas del grupo (Nota 7)	Deudas a largo plazo (Nota 7)	Proveedores empresas del grupo (Nota 7)
Intu Zaragoza Holding Sarl	10	177.269	-
Intu Management Spain, S.L.	-	-	16
Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas	10	177.269	16

	Miles de Euros	
	31/12/2018	
	Cuenta corriente con Empresas del Grupo (Nota 7 y 9)	Deudas a largo plazo (Nota 7)
Intu Zaragoza Holding Sarl	10	179.523
Intu Management Spain, S.L.U.	-	-
Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas	10	179.523

El desglose de las transacciones con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Servicios Exteriores		
Intu Shopping Centres PLC	118	126
Intu Management Spain, S.L.U.	718	757
Gastos financieros		
Intu Zaragoza Holding, S.à.r.l.	4.646	5.223
Inversiones inmobiliarias		
Rosholt Invest, S.L. (Nota 5)	-	1.681

La Sociedad Dominante recibió un préstamo por importe de 177.303 miles de euros en fecha 16 de junio de 2015 con el objeto de adquirir la cuenta de crédito que su Accionista Único mantenía como cuenta a cobrar con la filial del Grupo "Intu PV Zaragoza, S.A.U." (ver Notas 1 y 11).

El préstamo recibido tiene una fecha de vencimiento a 6 de abril de 2026 tras extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por los bancos a la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments, S.A.U. (Nota 11), tal y como se indica en el préstamo de Grupo que fue firmado (en el cual se establecía que en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por bancos la financiación de Grupo quedaría automáticamente extendida hasta un año después del vencimiento). Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente. A cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 se han devengado intereses por importe de 4.646 miles de euros, los cuales se han capitalizado en su totalidad (5.223 miles de euros a 30 de junio de 2018).

Con fecha 24 de julio de 2018, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de cancelación parcial de la financiación que tenía con el accionista mayoritario Intu Zaragoza Holding, S.a r.l., habiéndose realizado el correspondiente pago por un importe de 27.000 miles de euros ese mismo día. Dichos fondos fueron

obtenidos previamente a través de la distribución por parte de la Sociedad Dominante a su favor de 27.000 miles de euros con cargo a la cuenta de prima de emisión de la sociedad filial Puerto Venecia Investments, S.A.

Con fecha 17 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de cancelación parcial de la financiación que tenía con el accionista mayoritario Intu Zaragoza Holding, S.a r.l., habiéndose realizado el correspondiente pago por un importe de 5.000 miles de euros ese mismo día. Dichos fondos fueron obtenidos previamente a través de la distribución por parte de la Sociedad Dominante a su favor de 5.200 miles de euros con cargo a la cuenta de prima de emisión de la sociedad filial Puerto Venecia Investments, S.A.

Con fecha 20 de junio de 2019, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de cancelación parcial de la financiación que tenía con el accionista mayoritario Intu Zaragoza Holding, S.a r.l., habiéndose realizado el correspondiente pago por un importe de 6.900 miles de euros ese mismo día. Dichos fondos fueron obtenidos previamente a través de la distribución por parte de la Sociedad Dominante a su favor de 7.000 miles de euros con cargo a la cuenta de prima de emisión de la sociedad filial Puerto Venecia Investments, S.A.

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 los siguientes servicios

- Asset management: 670 miles de euros (650 miles de euros a 30 de junio de 2018)
- Development management fee: 26 miles de euros (0 miles de euros a 30 de junio de 2018)
- Otros servicios: 21 miles de euros (107 miles de euros a 30 de junio de 2018)

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2018 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 30 de junio de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018, 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 periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019		31/12/2018	
	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)
Con saldo superior a 100 miles de euros	-	-	-	-
Con saldo entre 100 miles de euros y 50 miles de euros	3	175	3	174
Con saldo entre 50 miles de euros y 20 miles de euros	9	310	7	224
Con saldo inferior a 20 miles de euros	62	136	42	184
TOTAL	74	621	52	582
Correcciones valorativas por deterioro	-	(186)	-	(167)
Provisiones de fondos	-	-	-	-
Deudores empresas del grupo y asociadas	-	10	-	10
Créditos con la Administraciones Públicas	-	7	-	-
Deudores	-	-	-	1
Provisión por facturas pendientes de emitir	-	-	-	489
Periodificación de descuentos y bonificaciones	-	1.893	-	1.915
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	2.345	-	2.830

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 30 de junio de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 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. El vicesecretario no consejero es igualmente hombre.

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 miles de euros):

	30/06/2019	30/06/2018
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	28	21
TOTAL	28	21

A 30 de junio de 2019 los estados financieros intermedios consolidados han sido revisados por Deloitte S.L., no habiéndose devengado ningún otro tipo de honorario a favor de dicha sociedad o sociedad vinculada a Deloitte S.L. Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2018 fueron revisados por 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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 periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 ni a 30 de junio de 2018.

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:

- 1- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Al 30 de junio de 2019 existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments, S.A.U. conforme al siguiente detalle:

Reserva legal	215
Reservas	(9.491)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(26.672)
TOTAL	(35.948)

La Sociedad Dominante se constituyó en fecha 9 de abril de 2015 (mismo año adopción del régimen SOCIMI), por lo que no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores.

- 2- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre.

<u>SOCIEDAD</u>	<u>TIPO DE RESERVA</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>TIPO DE GRAVAMEN</u>	<u>AÑO</u>
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	PRIMA DE EMISIÓN	50.389		2015
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	RESERVAS VOLUNTARIAS	(6)	0%	2015
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	APORTACIONES DE SOCIOS	2.692		2015
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(5.532)	0%	2015
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(9.788)	0%	2016
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(10.183)	0%	2017
ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(10.126)	0%	2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(15.492)	0%	2013
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(17.308)	0%	2014
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	AMPLIACIÓN CAPITAL (PRIMA)	60.066		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (PRIMA)	185.183		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (RESERVAS	12.133		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	COMBINACIÓN DE NEGOCIOS (RESULTADOS -)	(1)		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	OTROS (PRIMA)	(9.491)		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	OTROS (RESERVAS)	9.491		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	OTROS (RESULTADOS -)	-		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	REDUCCIÓN DE CAPITAL (RESULTADO -)	59.472		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	REDUCCIÓN DE CAPITAL (RERVAS)	(19)		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(34.331)	0%	2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(500)		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(300)		2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(350)		2016
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(13.284)	0%	2016
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(9.928)	0%	2017
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	RESULTADOS NEGATIVOS	(11.997)	0%	2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(250)		2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(27.000)		2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(5.200)		2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	DISTRIBUCIÓN PRIMA DE EMISIÓN	(7.000)		2019

- 3- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciado la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios tanto por la Sociedad Dominante como por la Sociedad Filial desde que se adoptó el régimen SOCIMI al no haber obtenido resultado positivo.

- 4- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

<u>SOCIEDAD</u>	<u>DIVIDENDO</u>	<u>RESERVA</u>	<u>TIPO DE GRAVAMEN</u>	<u>AÑO</u>	<u>Fecha Acuerdo Distribución</u>
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	300	PRIMA EMISIÓN		2015	06/10/2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	500	PRIMA EMISIÓN		2015	26/10/2015
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	350	PRIMA EMISIÓN		2015	19/07/2016
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	250	PRIMA EMISIÓN		2015	07/03/2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	27.000	PRIMA EMISIÓN		2015	27/07/2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	5.200	PRIMA EMISIÓN		2015	17/12/2018
PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.A.	7.000	PRIMA EMISIÓN		2015	17/06/2019

- 5- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores.

Ver puntos anteriores.

- 6- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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.

Las participaciones que tiene la Sociedad Dominante sobre la Sociedad Dependiente fueron adquiridas con fecha 16 de junio de 2015 (ver Nota 1.1)

- 7- Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Ver Nota 5 de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

- 8- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas.

Ver puntos anteriores.

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 30 de junio de 2019 la reserva legal no se encuentra constituida.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley, 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, las sociedades del Grupo estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus 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).

16.7. Combinaciones de negocios

El fondo de comercio (Nota 4) surge como consecuencia de la combinación de negocios que tuvo lugar en el ejercicio 2015:

- 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:

	Miles de Euros
Aportación no dineraria	55.389
Capitalización de préstamo	177.303
Ajuste de valor	2.692
Total coste de la combinación	235.384
Valor razonable de los activos netos adquiridos	227.090
Fondo de comercio de consolidación (Nota 4)	8.294

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

	Valor razonable Miles de Euros
Inmovilizado intangible	7
Inmovilizado material	11
Inversiones inmobiliarias	434.850
Inversiones financieras a largo plazo	3.202
Periodificaciones a largo plazo	1.834
Activos por impuesto diferido	7.804
Inversiones financieras a corto plazo	21
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.969
Periodificaciones a corto plazo	858
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.217
Total Activos	464.773
Pasivos no corrientes	223.685
Pasivos por impuesto diferido	7.804
Pasivos financieros corrientes	1.100
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.094
Total pasivos	237.683
Total activos netos adquiridos	227.090

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde al complejo comercial Puerto Venecia, sito en Zaragoza (Nota 5) y se determinó 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 inicialmente 30% (posteriormente al 25%) 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 afloradas en la combinación de negocios, con anterioridad a su acogimiento al Régimen Socimi. Asimismo, el Grupo precedió a reconocer Activos por impuesto diferido correspondientes a bases imponibles negativas pendientes de compensación por el mismo importe.

17. 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).

18. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún hecho adicional con posterioridad al 30 de junio de 2019, que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Los administradores, firmando esta nota, constatan que han revisado la memoria intermedia consolidada en su totalidad, así como el balance intermedio consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado todos ellos a cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019. Así mismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria que se extiende de la página 1 a la página 48 y confirman la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados con fecha 18 de octubre de 2019.



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



Vicepresidente y Consejero.
Fdo.: D. Alex Barbany



Secretario y Consejero.
Fdo.: D. Jorge González Navarro

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

- Balance Intermedio Individual a 30 de junio de 2019
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Individual del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019.

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones financieras a largo plazo con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	194.784	201.784	FONDOS PROPIOS		
Instrumentos de Patrimonio	194.784	201.784	Capital	5.060	5.060
Total activo no corriente	194.784	201.784	Prima de Emisión	50.389	50.389
			Reservas	(6)	(6)
			Resultado de ejercicios anteriores	(35.630)	(25.503)
			Otras aportaciones de socios	2.692	2.692
			Resultado del ejercicio	(4.724)	(10.127)
			Total patrimonio neto	17.781	22.505
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	177.269	179.523
			Total pasivo no corriente	177.269	179.523
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Inversiones financieras a corto plazo on empresas del Grupo	-	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	47	63
Otros activos financieros	-	-	Otros acreedores	47	63
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	313	307	Deudas con las Administraciones Públicas		
Total activo corriente	313	307	Total pasivo corriente	47	63
TOTAL ACTIVO	195.097	202.091	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	195.097	202.091

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA DEL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Euros)

	30/06/2019	30/06/2018
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Otros gastos de explotación	(78)	(61)
Servicios exteriores	(78)	(61)
Resultado de explotación - Beneficio	(78)	(61)
Gastos financieros	(4.646)	(5.223)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(4.646)	(5.223)
Diferencias de cambio		
Resultado financiero - (Pérdidas)	(4.646)	(5.223)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)	(4.724)	(5.284)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del período procedente de operaciones continuadas	(4.724)	(5.284)
Resultado del período - (Pérdidas)	(4.724)	(5.284)