

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO  
BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)  
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

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

**SEPTIEMBRE DE 2015**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**MAB-SOCIMIs**”), de la sociedad Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U. (“**Zaragoza Properties**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión (“**Circular del MAB 2/2014**”), con las particularidades previstas en la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

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

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

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados B.1º, B.3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

## **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Zaragoza Properties cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMIs, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## ÍNDICE

<b>0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 8</b>	
1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	8
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad .....	9
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)...	10
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	11
1.4.1. Nombre legal y comercial .....	11
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	11
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs.....	13
1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera. ....	14
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión .....	14
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	21
1.6.3. Información fiscal .....	21
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	31
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad .....	31

1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	37
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	38
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	38
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo .....	39
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014 .....	39
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo .....	40
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	40
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	41
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	41
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	47
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	47
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural .....	47
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	49
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control .....	50

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	50
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital .....	51
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas .....	53
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación .....	53
1.19. Información financiera.....	54
1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas .....	54
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	66
1.19.3. Descripción de la política de dividendos.....	68
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	69
1.20. Factores de riesgo .....	73
1.20.1. Riesgos financieros .....	73
1.20.2. Riesgos operativos .....	73
1.20.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	75
1.20.4. Riesgos ligados a las acciones.....	78
1.20.5. Riesgos fiscales.....	79

1.20.6. Otros Riesgos .....	80
<b>2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>81</b>
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones .....	81
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	82
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	82
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs.....	85
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	86
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs.	86
2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	86
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	88
2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	92
<b>3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>93</b>
<b>4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>94</b>
4.1. Información relativa al Asesor Registrado.....	94
4.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	95

- 4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs..... 95

<b>ANEXO I</b>	<b>Estados Financieros Intermedios individuales de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 con informe de revisión limitada.....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas Anuales individuales de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2014.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Cuentas Anuales individuales abreviadas de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2013.....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Cuentas Anuales individuales abreviadas de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. (actualmente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.) e informe de auditoría para el ejercicio 2012.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Estados Financieros Intermedios Abreviados de Zaragoza Properties, SOCIMI, S.A. del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 con informe de auditoría.....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía de Ernst&amp;Young.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO VII</b>	<b>Resumen del informe de valoración del activo de Cushman &amp; Wakefield.....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO VIII</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXO IX</b>	<b>Explicación del proceso de compraventa y financiación de Puerto Venecia, así como de los posteriores procesos de refinanciación y reestructuración societaria.....</b>	<b>104</b>

## 0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2013 (SOCIMIs) cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (en adelante "**EY**") una valoración independiente del negocio de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 21 de julio de 2015, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo de Incorporación. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

EY ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Triple Net Asset Value (NAV), consistente en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La Sociedad es una SOCIMI cuyo único activo está representado por la inversión en otra sociedad a la que le es aplicable es régimen de SOCIMIs, su filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (en adelante "**Puerto Venecia**"), la cual es propietaria del complejo comercial ubicado en Zaragoza conocido como "Puerto Venecia Shopping Resort".

EY ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMI.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad. Entre esta información destaca:

- Informe de valoración realizado por Cushman & Wakefield Spain Ltd Sucursal en España, (en adelante "**Cushman & Wakefield**") del activo perteneciente a Puerto Venecia con fecha 30 de junio de 2015, el resumen del cual se adjunta como Anexo VII.
- Estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 de Puerto Venecia, sometidos a revisión limitada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L, (en adelante "**PwC**") los cuales se adjuntan como Anexo I.
- Estados financieros intermedios a 16 de junio de 2015 de Intu PV Zaragoza, S.A.U. no auditados (en adelante "**Intu PV Zaragoza**") que no se incluyen en el presente Documento Informativo.
- Estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., auditados por PwC, los cuales se adjuntan como Anexo V.

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por EY para valorar las acciones de Zaragoza Properties, sociedad que como se ha mencionado anteriormente a fecha del presente Documento Informativo, a través de su filial Puerto Venecia, ostenta la propiedad del complejo comercial conocido como “Puerto Venecia Shopping Resort” ubicado en Zaragoza:

*1. Revisión de la valoración de Cushman & Wakefield del activo propiedad de Puerto Venecia (GAV):*

Revisión global de la metodología aplicada y de los supuestos utilizados por Cushman & Wakefield en su valoración sobre el centro comercial, el parque comercial y el conjunto de las dos parcelas a fecha 30 de junio de 2015 la cual ascendió a 450,8 millones de euros (443,15 millones de euros y 7,65 millones de euros, respectivamente) -ver Anexo VII del presente Documento Informativo-.

Cushman & Wakefield valoró el activo objeto de análisis utilizando dos metodologías distintas:

- a) Para la valoración del centro comercial y el parque comercial, utilizó la metodología del Descuento de Flujos de Caja. A continuación se detallan las principales hipótesis empleadas:
  - Tasa de descuento para el periodo de 10 años del 8,11% y rentabilidad de salida (“exit yield”) aplicada para la estimación del valor residual en el año 10 del 5,00%.
  - Costes de adquisición, y costes de venta, que representaron un 0,50% cada uno, del valor bruto conjunto del centro comercial y el parque comercial.
  - Management fee estimado en la valoración del 1,00%.
  - Rentas medias estimadas para los inquilinos en torno a 17,25 euros/m<sup>2</sup>/mes, con un periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino, de entre 6 y 12 meses.
  - Aproximadamente el 69% de las rentas de contrato concluyen, por finalización de contrato, dentro del periodo 2015-2017. Por tipologías de inquilinos, según clasificación y análisis de Cushman & Wakefield, “moda y accesorios” cuenta con una renta actual significativamente inferior a la de mercado, mientras que para el resto sólo algunos contratos estarían sobre-arrendados, principalmente, “Ocio y restauración”.
- b) Para las dos parcelas de suelo urbano sin desarrollar, Cushman & Wakefield las ha valorado mediante el método Residual Estático, considerando dos usos distintos: i) el desarrollo de una mediana comercial para la parcela M-01 y ii) el desarrollo de un hotel para la M-11B.

Para la M-01, el valor de repercusión sobre la superficie bruta alquilable es de 783 euros/m<sup>2</sup>, estimándose su desarrollo como posible ampliación del centro actual. Para la parcela M-11B, el valor de repercusión asciende a 934 euros/ m<sup>2</sup>.

Una vez realizada la valoración, la rentabilidad neta inicial resultante se sitúa en 5,01% para el primer año.

## 2. Contraste de valor del activo (GAV ajustado):

EY ha realizado un análisis de contraste al cálculo de valoración del activo realizado por Cushman & Wakefield mediante:

- (i) la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja para el centro comercial y el parque comercial
- (ii) la aplicación del método Residual Estático para los dos suelos ubicados dentro del recinto del parque comercial

Según el análisis de contraste realizado por EY, el rango de valor del activo a la fecha de valoración se situaría entre 444,5 millones de euros (439 millones de euros para el componente comercial y 5,5 millones de euros para las parcelas) y 461,5 millones de euros (456 millones de euros para el componente comercial y 5,5 millones de euros para las parcelas).

- (i) Las principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja libres realizado por EY son las siguientes:

- *Periodo de proyección*

Se ha considerado un periodo proyectado de 10 años, desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2024.

- *Rentas de mercado*

Se han proyectado conjuntamente las rentas del centro comercial y el parque comercial para el periodo 2014-2024:

- El crecimiento de IPC estimado ha sido del 0,50% para el año 1, del 1,00% para el año 2 y del 2,00% para el resto del periodo.
- El crecimiento de rentas estimado ha sido para el centro comercial del 1,00% (años 1 y 2), 2,75% (años 3 a 5) y 2,75% (años 6 a 10) y para el parque comercial del 0,75% (años 1 y 2), 2,50% (años 3 a 5) y 2,75% (años 6 a 10).

- *Tasa de descuento y rentabilidad de salida (“exit yield”)*

La tasa de descuento aplicada sobre los flujos de caja de los 10 años ha sido de 8,11% y la rentabilidad de salida (“exit yield”) utilizada para estimar el valor residual del 5,00%. EY ha corroborado ambas estimaciones con transacciones recientes y valoraciones de centros comerciales similares, y considera que se encuentran dentro de un rango razonable.

(ii) Descuentos existentes

Para la valoración del centro comercial y del parque comercial, se ha tenido en cuenta la garantía de rentas de 2 años que el vendedor le ha otorgado al comprador (ver apartado 1.19.1 de Puerto Venecia “Importe neto de la cifra de negocios” del presente Documento Informativo).

3. *Cálculo del NAV (ajustes por deuda financiera y otros) de Puerto Venecia*

Ajustes por pasivos por impuesto diferido

Las plusvalías brutas, calculadas como la diferencia del valor de mercado y el valor neto contable, oscilan entre los 249 y 266 millones de euros. Para el cálculo de las plusvalías netas, éstas tienen que reflejar el impuesto diferido generado como resultado de esta mayor valoración.

De acuerdo con la Ley de Socimis, en caso de no disponer de mejor referencia, se asume que la plusvalía generada en el activo se produce de manera lineal durante el periodo de años que se genera. Para el periodo anterior al 1 de enero 2013, fecha a partir de la cual se aplica el régimen SOCIMI, aplica el tipo impositivo general, mientras que para el periodo posterior aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI. Consecuentemente, en el caso de Puerto Venecia, se han considerado pasivos por impuesto diferido por un importe de 7.188 miles de euros.

<i>€ miles</i>		Tipo impositivo	Plusvalía total generada
Plusvalía antes 1/1/2013	23.961	30%	-7.188
Plusvalía después 1/1/2013	233.883	0%	-
<b>Total</b>	<b>257.844</b>		<b>-7.188</b>

Ajustes por activos por impuesto diferido

El valor neto contable de los activos por impuesto diferido a fecha de valoración es de 0 euros. No obstante la Sociedad tiene acumulados créditos fiscales de aproximadamente 12 millones de euros. Por lo tanto EY atribuye un valor de mercado a dichos activos por impuesto diferido a fecha de valoración de 7.188 miles de euros, dado que solo se va a poder compensar dicha cantidad. Consecuentemente, el ajuste corresponde a 7.188 miles de euros.

## Otros ajustes

Dentro de otros ajustes se incluyen las siguientes partidas:

- Periodificaciones a largo plazo (registrado en el activo)
- Periodificaciones a corto plazo (registrado en el activo)
- Clientes (periodificaciones de rentas)

El valor de mercado de dichas periodificaciones está incluido dentro del cálculo del valor de mercado del activo, por lo que se han ajustado dichas partidas para no considerarlas doblemente en la valoración.

Activo (€ miles)	Valor contable	Valor de mercado	Beneficio / pérdida
Periodificaciones a largo plazo	1.834	-	-1.834
Periodificaciones a corto plazo	853	-	-853
Clientes (periodificaciones de rentas)	2.353		-2.353
<b>Periodificaciones</b>	<b>5.040</b>		<b>-5.040</b>

#### 4. Valor de las acciones de Zaragoza Properties según el Triple NAV:

EY en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, al sector en el que opera y al contexto del proceso llevado a cabo para su incorporación a negociación en el MAB, ha realizado una valoración en base a la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros reportados por la Sociedad a 16 de junio de 2015.

Partiendo del Triple NAV estimado de Puerto Venecia (resultado de aplicar los ajustes descritos anteriormente), EY ha calculado para cada rango obtenido, la diferencia entre el valor contable de la inversión de Intu PV Zaragoza en Puerto Venecia (230.921 miles de euros a 16 de junio de 2015) y el valor de mercado estimado por EY mediante metodología Triple NAV. Esta diferencia se corresponde con la plusvalía/minusvalía con la que ajustar el Patrimonio Neto contable de Intu PV Zaragoza, obteniendo como resultado el valor de mercado de los fondos propios de Intu PV Zaragoza por importe de entre 232 y 249 millones de euros, según metodología Triple NAV aplicada por EY.

Finalmente, partiendo del Triple NAV estimado de Intu PV Zaragoza, EY ha calculado para cada rango obtenido, la diferencia entre el valor contable de la inversión de Zaragoza Properties en Intu PV Zaragoza (235.384 miles de euros a 16 de junio de 2015) y el valor de mercado estimado por EY mediante metodología Triple NAV. Esta diferencia se corresponde con la plusvalía/minusvalía con la que ajustar el Patrimonio Neto contable de Zaragoza Properties, obteniendo como resultado el valor de mercado de los fondos propios de Zaragoza Properties por importe de entre 54 y 71 millones de euros, con un punto medio de 62,5 millones de euros, mostrado en el siguiente cuadro:

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>-14.343</b>	<b>-14.343</b>	<b>-14.343</b>
(+) Plusvalías de activos	249.434	257.844	266.444
(-) Activos por impuesto diferido	7.188	7.188	7.188
(-) Pasivo por impuesto diferido	-7.188	-7.188	-7.188
(-) Otros ajustes	-5.040	-5.040	-5.040
<b>Triple NAV Puerto Venecia</b>	<b>230.051</b>	<b>238.461</b>	<b>247.061</b>

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>232.549</b>	<b>232.549</b>	<b>232.549</b>
(+/-) Plusvalía/minusvalía Puerto Venecia	-871	7.539	16.139
<b>Triple NAV Intu PV</b>	<b>231.678</b>	<b>240.088</b>	<b>248.688</b>

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>57.835</b>	<b>57.835</b>	<b>57.835</b>
(+/-) Plusvalía/minusvalía Intu PV	-3.706	4.704	13.304
<b>Triple NAV Zaragoza Properties</b>	<b>54.129</b>	<b>62.539</b>	<b>71.139</b>

<sup>(\*)</sup> El rango calculado sobre la plusvalía de activos, se ha obtenido como consecuencia de aplicar una sensibilidad del +/- 0,25% a la tasa de descuento (8,11%).

### **Fijación del Precio de incorporación al MAB**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Sociedad a 21 de julio de 2015, que valora las acciones de la Sociedad entre, aproximadamente, 54 y 71 millones de euros, el Consejo de Administración celebrado el 21 de julio de 2015 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 13 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de, aproximadamente, 66 millones de euros.

### **Principales riesgos de inversión**

La inversión en Zaragoza Properties entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

### *Nivel de endeudamiento*

A 16 de junio de 2015, la Sociedad tiene una deuda financiera de, aproximadamente, 177,3 millones de euros que vence el 6 de mayo de 2021. Dicha deuda devenga unos intereses anuales del 5,15% anual. Adicionalmente, la filial Puerto Venecia tiene concedido un préstamo por importe de 225 millones de euros que vence el 23 de diciembre de 2019, el cual devenga unos intereses anuales equivalentes al Euribor a 3 meses más un diferencial de 2,5%. De conformidad con los acuerdos de financiación, Puerto Venecia debe cumplir unos ratios financieros (ver apartado 1.13). El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración del Grupo.

### *Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés*

La Sociedad está 100% participada por Intu Zaragoza Holding, sociedad perteneciente a un grupo de sociedades controladas directamente por Intu Properties Plc (el “**Grupo Intu**”). A su vez, Intu Management Spain, S.L., que presta servicios de gestión y desarrollo de activos a la Sociedad, (para más información ver apartados 1.6.1. y 1.7. del presente Documento Informativo) pertenece también al Grupo Intu. El Grupo Intu, en su condición de accionista y gestor del activo de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses del Grupo Intu coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que el Grupo Intu actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

### *El Grupo se enfrenta a los riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria y las actividades de desarrollo.*

Los ingresos obtenidos del complejo comercial que posee el Grupo Intu están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- los aumentos en las tasas de negocio, gastos de personal y costes de energía;
- la necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los espacios;
- la capacidad para cobrar las rentas y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- los retrasos en la recepción de las rentas, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar un local, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de un local; y
- la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y valoración de la Sociedad.

*La competencia de nuevos centros comerciales, otros locales comerciales y otros canales de venta al por menor; incluyendo internet, podría tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras del Grupo Intu.*

El Grupo Intu se enfrenta a la competencia de otros complejos comerciales españoles e internacionales. La competencia puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales, (ii) un descenso de los precios de los centros comerciales y, (iii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio comercial. Asimismo, el centro comercial del Grupo Intu compite con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

Además de los minoristas, el centro comercial del Grupo Intu se enfrenta a la creciente competencia de otras formas de venta al por menor que impactan en la demanda de espacio comercial del Grupo Intu. Cualquiera de los factores antes mencionados podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

#### *Concentración geográfica*

El activo que la Sociedad posee en Zaragoza representa el 100% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones o reinterpretación de las normas urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o municipio por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Free-float limitado*

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, el accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 165.385 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil cinco euros (2.150.005 euros) considerando el precio de referencia por acción de 13 euros. Dado que dichas acciones representan un 3,27% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Martin Richard Breeden, como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación conferida por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 30 de junio de

2015, en ejercicio de la facultad a su vez conferida por Intu Zaragoza Holding S.àr.l. (en adelante “**Intu Zaragoza Holding**”) accionista único de la Sociedad, con fecha 30 de junio de 2015, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante “**Documento Informativo**”), cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y a la Circular del MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) que complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

D. Martin Breeden, como responsable del presente Documento Informativo declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

## **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Zaragoza Properties fue constituida el 9 de abril de 2015 bajo la denominación social de Willington Spain, S.A.

Los estados financieros intermedios abreviados individuales de Zaragoza Properties del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015, han sido preparados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., domiciliada en el Paseo de la Castellana 259B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. Dichos estados financieros intermedios abreviados se han incluido en el Anexo V del presente Documento Informativo.

PwC fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad y de sus sociedades dependientes por medio de decisión del accionista único de la Sociedad de fecha 22 de junio de 2015, para los estados financieros individuales y consolidados de los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

Las cuentas anuales individuales de la filial Puerto Venecia, correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido auditadas por Deloitte, S.L. domiciliada en Plaza Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 10.321, Folio 8.859, Hoja 137 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692. Dichas cuentas anuales se han incluido en los anexos IV, III y II del presente Documento Informativo respectivamente.

Los estados financieros intermedios de Puerto Venecia del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, preparados de acuerdo con el Plan General de

Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido sometidos a revisión limitada por PwC. Dichos estados financieros intermedios se han incluido en el Anexo I del presente Documento Informativo.

### 1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)

Zaragoza Properties es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-87266615, con domicilio social situado en la Calle Ayala, nº 66, 28001, Madrid (España) y constituida en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 9 de abril de 2015, bajo el número 1.202 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 33.416, Folio 174, Sección 8, Hoja M-601525, inscripción 1ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

*“Artículo 2º.- Objeto social*

*La Sociedad tiene 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, tal y como pueda ser modificada en cada momento.*
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere 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, tal y como sea modificada en cada momento, la “Ley 11/2009”).*

*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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.*

- (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.*

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

#### **1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

##### **1.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la compañía es Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. no teniendo nombre comercial.

El Emisor y su sociedad dependiente forman un subgrupo dentro del Grupo Intu dedicadas principalmente a la actividad inmobiliaria en Reino Unido.

##### **1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

La Sociedad fue constituida el 9 de abril de 2015 bajo la denominación social Willington Spain, S.A., por TMF Sociedad de Participación, S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L. por medio de escritura elevada a público el día 12 de mayo de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1.202 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33.416, Folio 174, Sección 8, Hoja M-601525, inscripción 1ª.

El 19 de mayo de 2015, sin que la Sociedad hubiera iniciado actividad alguna, TMF Sociedad de Participación S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L. transmitieron la totalidad de las acciones de la Sociedad a Intu Zaragoza Holding, sociedad domiciliada en Luxemburgo, controlada por el Grupo Intu.

Con anterioridad a dichas operaciones, el 19 de enero de 2015, el Grupo Intu adquirió parte de la propiedad del complejo comercial ubicado en Zaragoza, a través de la sociedad Intu PV Zaragoza y posteriormente llevó a cabo una reestructuración societaria del grupo de sociedades españolas con objeto de refinanciar la deuda existente y optimizar la estructura fiscal (ambas operaciones descritas en el Anexo IX del presente Documento Informativo).

Para llevar a cabo la mencionada compraventa, el 23 de diciembre de 2014 HSBC Bank Plc (la “**Entidad Financiadora**”) concedió a Intu PV Zaragoza, como prestatario y garante, un préstamo bilateral a corto plazo (“**Préstamo Puente**”) por importe de 225 millones de euros, dividido en dos tramos: (i) un tramo por importe aproximado de 181,6 millones de euros

destinado a amortizar el endeudamiento existente en Puerto Venecia; y (ii) otro tramo por importe aproximado de 43,4 millones de euros destinado a que Intu PV Zaragoza pagara el precio de la adquisición del préstamo participativo otorgado a Puerto Venecia por el vendedor. Resaltar que este préstamo fue refinanciado en abril de 2015.

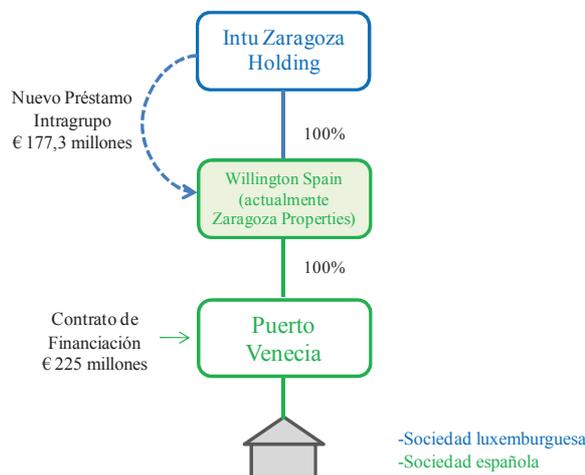
Durante el proceso de reestructuración que ha tenido lugar durante 2015, la Sociedad y su filial Puerto Venecia contrajeron las siguientes deudas financieras:

- El 30 de abril de 2015 Puerto Venecia formalizó con HSBC Bank plc un préstamo a largo plazo por importe nominal de 225 millones de euros. El préstamo se compone de dos tramos de 181,6 y 43,4 millones de euros. La remuneración de ambos tramos se fijó en un tipo de interés de Euribor a 3 meses más 2,5%.
- El 16 de junio de 2015 la Sociedad recibió un préstamo de su accionista único por importe de 177,3 millones euros. El vencimiento de dicho préstamo es el 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a Puerto Venecia, éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente.

El 16 de junio de 2015, Intu Zaragoza Holding, realizó una aportación no dineraria a la Sociedad por importe total de 55,4 millones de euros, correspondiente al 100% del capital social de Intu PV Zaragoza, cuya filial Puerto Venecia es propietaria del complejo comercial conocido como “Puerto Venecia Shopping Resort”. Dicha aportación supuso una ampliación del capital social de la Sociedad por importe de 5 millones de euros y una prima de emisión de 50,4 millones de euros.

Tras la aportación no dineraria del 100% de las acciones de Intu PV Zaragoza, la Sociedad se convirtió en accionista único de la sociedad Puerto Venecia, la cual era propietaria de un único inmueble, el complejo comercial “Puerto Venecia Shopping Resort” en Zaragoza.

Con fecha 16 de junio de 2015, las acciones de Zaragoza Properties se pignoraron a favor de las Entidades Financiadoras y del proveedor del derivado de tipo de interés descrito en el apartado 1.19.1.del presente Documento Informativo.



El 18 de junio de 2015, Intu Zaragoza S.à r.l. y Puerto Venecia firmaron dos contratos de prestación de servicios con la sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L. bajo los cuales ésta última presta servicios de administración y gestión de activos y desarrollo proyectos (ver apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo).

Con fecha 30 de junio de 2015, el accionista único de la Sociedad, Intu Zaragoza Holding, acordó el cambio de la denominación social de la Sociedad de Willington Spain, S.A. a Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.

El 20 de julio de 2015, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resultará aplicable a la Sociedad desde el ejercicio 2015 en adelante. A su vez, Puerto Venecia, filial de la Sociedad, optó por acogerse al régimen fiscal especial el 30 de septiembre de 2013 por lo que desde el 1 de enero de dicho año viene tributando conforme a dicho régimen.

El 24 y 28 de julio de 2015, los Registros Mercantiles de Madrid y de Barcelona inscribieron la escritura de fusión inversa de Intu PV Zaragoza y Puerto Venecia, por la que esta última absorbió a la primera (ver Anexo IX del presente Documento Informativo). La fecha de eficacia jurídica de la misma es la propia fecha de presentación a inscripción (20 de julio de 2015). En consecuencia, la Sociedad ostenta una participación directa del 100% del capital social de Puerto Venecia, compañía propietaria de parte del complejo comercial.

#### **1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs**

Las principales razones que han llevado a Zaragoza Properties a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Aumentar la capacidad de financiación, que facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Sociedad, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.
- (iv) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).

- (v) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

## **1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera.**

### **1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión**

La Sociedad, a través de su filial Puerto Venecia, ostenta parte de la propiedad del complejo comercial conocido como “Puerto Venecia Shopping Resort” ubicado en Zaragoza, uno de los más grandes en España (en función de la superficie alquilable).



En 2006 Puerto Venecia comenzó a desarrollar sobre los terrenos de su propiedad en Zaragoza, la construcción de un complejo comercial que básicamente comprende un *parque comercial* y un *centro comercial* entorno a un gran lago que además incluye una importante zona de ocio y restaurantes.

En la actualidad el complejo comercial desarrolla una superficie que asciende a un total de 203.211 m<sup>2</sup>, de los que Puerto Venecia es propietaria de 119.442 m<sup>2</sup>.

En primer lugar, el *parque comercial* se configura entorno a un eje principal con los locales comerciales a ambos lados. A lo largo de dicho eje se distribuye una gran proporción del parking disponible en esta zona. El parque comercial se abrió al público en el segundo cuatrimestre de 2008 y tiene una superficie bruta alquilable total de 83.928 m<sup>2</sup>. Con anterioridad, en 2007, IKEA abrió en solitario sus puertas al público.

La sociedad Puerto Venecia es propietaria en dicho parque comercial de una superficie bruta alquilable de 39.159 m<sup>2</sup>, contando con inquilinos de primer nivel tales como Media Markt, Conforama o Kiabi, entre otros. El resto de la superficie del parque está ocupado por IKEA, Leroy Merlin y Porcelanosa con aproximadamente 30.000 m<sup>2</sup>, 12.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup> respectivamente, todos ellos propietarios de sus locales.

### Mapa del parque comercial (\*)



(\*) Los locales recuadrados en color rojo no son propiedad de Puerto Venecia

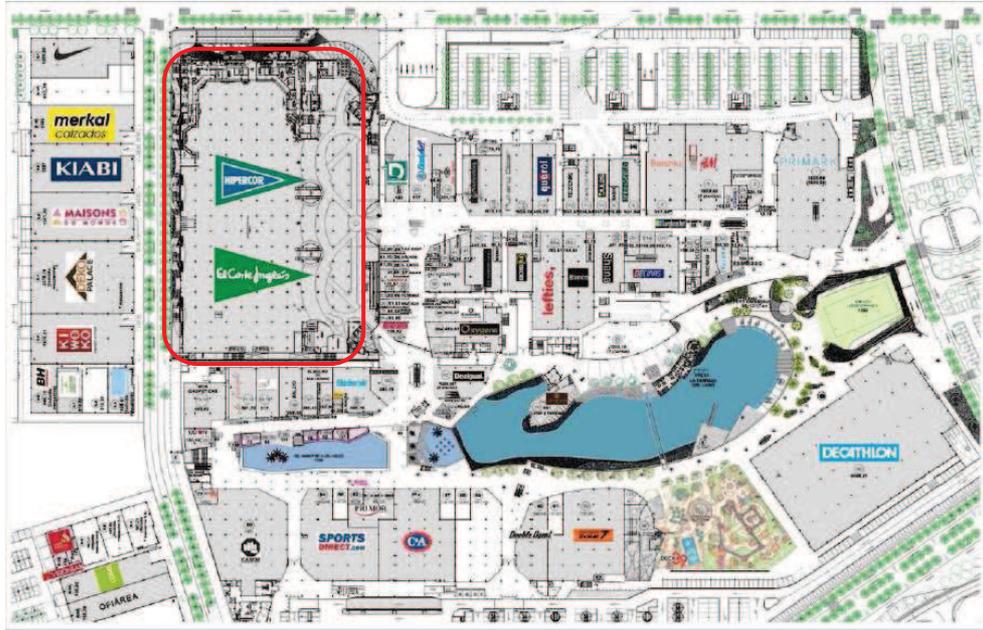
En segundo lugar, el *centro comercial* está constituido básicamente por dos edificaciones situadas al (i) norte y al (ii) sur, y construidas en torno a un gran lago (artificial) y a una extensión del mismo conocida como canal. Cuenta con dos niveles comerciales y aparcamientos subterráneo (edificio al norte) y en superficie a su alrededor.

- (i) La edificación norte agrupa los locales comerciales en una configuración en forma de “L”, comunicándose con el edificio sur. Los inquilinos de Puerto Venecia son compañías con marcas de relevancia internacional tales como Primark, H&M, Mango, Desigual, Hollister, Grupo Inditex, Grupo Cortefiel, etc. Adyacente a esta edificación se encuentra el edificio de El Corte Inglés, de propiedad de El Corte Inglés. Ambos edificios, el del norte y el de El Corte Inglés, cuentan con una comunicación directa e integrada. En este edificio se incluyen también algunos restaurantes situados frente a la zona conocida como canal.
- (ii) El edificio sur incluye una serie de locales comerciales en su planta baja que dan frente a las zonas conocidas como canal y lago, mientras que en su planta alta concentra principalmente una zona con restaurantes, cines y un local para el entretenimiento familiar. También al sur del lago, frente a éste, se ubica una instalación destinada a entretenimiento familiar centrada en actividades de escalada, multiaventura, zona para hacer surf (*wave house*), etc., y un local arrendado por Puerto Venecia al operador Decathlon.

La superficie bruta alquilable total del centro comercial asciende a 119.283 m<sup>2</sup>, de los que Puerto Venecia es propietaria de 80.283 m<sup>2</sup> (45.673 m<sup>2</sup> en la planta baja, 29.898 m<sup>2</sup>

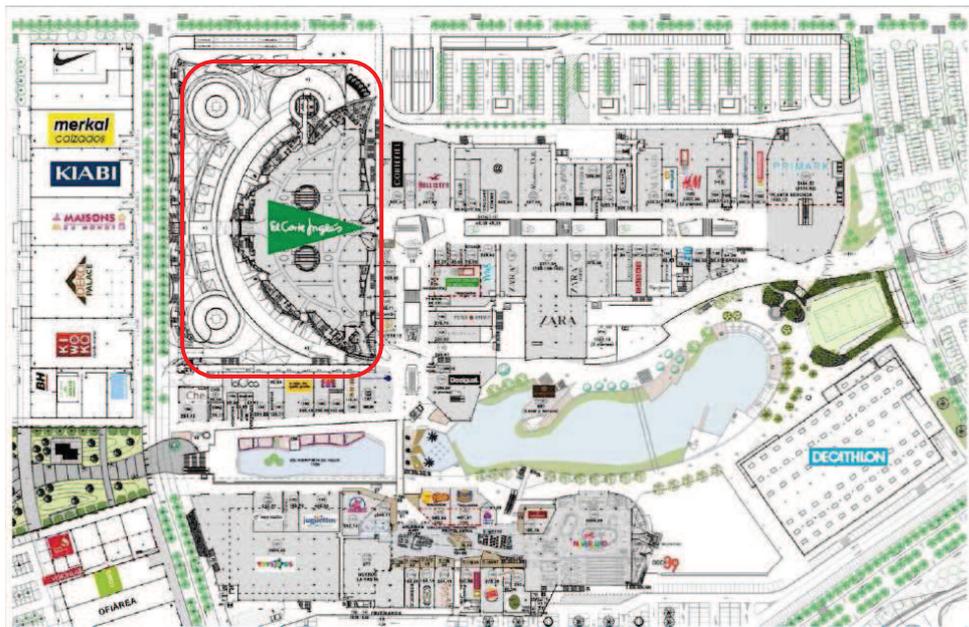
en la planta primera, 4.298 m<sup>2</sup> en la planta segunda y 414 m<sup>2</sup> en quioscos, cajeros y otros) incluyendo terrazas (77.870 m<sup>2</sup> sin terrazas). El Corte Inglés es propietario de los 39.000 m<sup>2</sup> restantes.

Mapa del centro comercial - Planta baja (\*)



(\*) El local recuadrado en color rojo no es propiedad de Puerto Venecia

Mapa del centro comercial – Primera planta (\*)



(\*) El local recuadrado en color rojo no es propiedad de Puerto Venecia

El conjunto se sitúa dentro del anillo de la carretera Z-40, a unos 8 kilómetros al sur del centro de Zaragoza, siendo de fácil acceso tanto desde el centro de la ciudad como desde los suburbios y pueblos de alrededor. El complejo comercial tiene acceso directo desde la autopista Z-40, una de las principales radiales de Zaragoza que conecta con las distintas autopistas que pasan por la región (A-2, A-23, A-68) así como con las principales carreteras regionales (N-232, N-330).

En 2014, la afluencia al centro creció en un 18% respecto al ejercicio anterior, superando los 18 millones de visitantes.



Puerto Venecia es propietaria de 209 establecimientos en régimen de alquiler. En el curso del año 2014, se firmaron 36 nuevos contratos de arrendamiento con operadores nuevos y existentes, alcanzándose una ocupación total del 95% (en función de la superficie bruta alquilable y computando propietarios) a cierre de dicho ejercicio.



A continuación se detalla la ocupación, rentas contractuales y rentas de mercado, del complejo comercial a fecha del informe de valoración del complejo comercial realizado por Cushman & Wakefield al 19 de enero de 2015:

Piso	Nº Unidades	SBA (*)	Renta contractual (€)	Renta de mercado(**) (€)
<b>Planta Baja</b>				
Locales ocupados	78	41.929	8.547.490	9.875.696
Locales vacantes	17	3.744	0	778.485
Sub Total	95	45.673	8.547.490	10.654.181
<b>Planta Primera</b>				
Locales ocupados	74	29.898	5.899.766	7.136.494
Locales vacantes	0	0	0	0
Sub Total	74	29.898	5.899.766	7.136.494
<b>Planta Segunda</b>				
Locales ocupados	1	4.298	504.260	515.760
Locales vacantes	0	0	0	0
Sub Total	1	4.298	504.260	515.760
<b>Otros</b>				
Locales ocupados	7	414	160.439	174.144
Locales vacantes	0	0	0	0
Sub Total	7	414	160.439	174.144
<b>Parque Comercial</b>				
Locales ocupados	24	33.712	5.580.264	4.987.400
Locales vacantes	8	5.447	0	985.752
Sub Total	32	39.159	5.580.264	5.973.152
<b>Total</b>	<b>209</b>	<b>119.442</b>	<b>20.692.219</b>	<b>24.453.731</b>

(\*) Superficie Bruta Alquilable

(\*\*) Estimación realizada por Cushman & Wakefield para su informe de valoración

Fuente: Valoración de Cushman & Wakefield a 19 de enero de 2015

Puerto Venecia es propietaria de 10.355 plazas de parking distribuidas por 3 pisos subterráneos (4.598 plazas) y una zona exterior (5.757 plazas).

Adicionalmente, el complejo comercial cuenta con las siguientes instalaciones propiedad de Puerto Venecia:

- Cine
- Gimnasio
- Alquiler barcas de remo en el lago
- Centro de entretenimiento familiar (Neverland)
- Zona de deportes: incluye rocódromos, ola de surf estática, zona de multiaventura y piscina de bolas para niños.
- Pista de patinaje sobre hielo (en invierno)
- Áreas para eventos de muy variada índole, desde desfiles de moda hasta conciertos.

Por otra parte, y con objeto de describir la gestión realizada sobre el complejo comercial, a continuación se detallan los dos contratos de prestación de servicios firmados por Puerto Venecia con la sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L. bajo los cuales ésta última presta servicios de administración y gestión de activos y desarrollo de proyectos, y el contrato de

gestión de la propiedad y alquileres firmado a su vez con CBRE Gestión Inmobiliaria, S.L. (“CBRE”).

(i) *Contrato de gestión de activo*

Intu Zaragoza S.àr.l., sociedad del Grupo Intu, y Puerto Venecia, tienen suscrito un contrato de gestión de activo, firmado con fecha 18 de junio de 2015, con la entidad Intu Management Spain, S.L., sociedad que, a fecha del presente Documento Informativo, pertenece al 100% al mismo grupo empresarial (Grupo Intu), siendo su único accionista es Intu Holding S.àr.l. (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo).

En base a dicho contrato, Intu Management Spain, S.L. presta servicios de gestión del complejo comercial como son entre otros los siguientes: (i) supervisar la actividad del complejo comercial, (ii) servir de enlace para cualquier tipo de trámite operativo relacionado con el complejo comercial, (iii) gestionar el pago de todos los gastos que sean responsabilidad de Intu Zaragoza S.àr.l. y Puerto Venecia, (iv) preparar un plan anual de negocio, (v) inspeccionar la condición en la que se encuentra la propiedad (cimientos, estructura y cualquier otra parte de la construcción), (vi) asesorar respecto a los seguros a contratar por el complejo, (vii) gestionar los procesos relacionados con el arrendamiento de los locales, (viii) proporcionar informes trimestrales financieros y de gestión, y (ix) proporcionar cuentas anuales.

Los honorarios acordados en el contrato se componen de (i) una remuneración base del 0,25% del valor bruto del complejo comercial determinado en la última valoración del inmueble, y (ii) una remuneración adicional a precio de mercado para la provisión de servicios adicionales, acordada entre las partes.

(ii) *Contrato de desarrollo de proyectos*

Intu Zaragoza S.àr.l., sociedad del Grupo Intu, y Puerto Venecia, tienen suscrito un contrato de desarrollo de proyectos, firmado con fecha 18 de junio de 2015, con la entidad Intu Management Spain, S.L.

En base a dicho contrato, Intu Management Spain, S.L. presta, entre otros, los siguientes servicios de desarrollo de proyectos en relación con el complejo comercial: (i) elaboración de un “*Project Plan*”, (ii) seguimiento y control regular del proyecto informando regularmente a Puerto Venecia, (iii) gestionar la autorización necesaria para el desarrollo del proyecto, (iv) establecer los criterios para la selección de los especialistas para el desarrollo de proyecto, e (v) informar a Puerto Venecia e Intu Zaragoza, S.àr.l. de sus obligaciones de cara al éxito del proyecto

Los honorarios acordados se componen de: (i) para proyectos cuyo presupuesto asciende hasta 5 millones de euros, los honorarios serán del 5% del mismo, (ii) para proyectos con presupuesto entre 5 y 50 millones de euros, los honorarios serán del 4% del mismo y (iii)

para proyectos con presupuesto superior a 50 millones de euros, los honorarios serán del 3% del mismo.

Intu Management Spain, S.L. para el desarrollo del proyecto, deberá contratar un seguro de al menos 10 millones de libras esterlinas, que cubra las posibles negligencias que puedan surgir durante el proyecto.

*(iii) Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con CBRE*

Puerto Venecia tiene suscrito un contrato de gestión de la propiedad y alquileres con CBRE (Property Management Agreement) de fecha 11 de julio de 2012, en virtud del cual CBRE presta principalmente los siguientes servicios en relación con el complejo comercial: (i) asesoramiento en relación con cualquier problema o disputa que surja en relación con el complejo comercial, (ii) visitas e inspecciones al complejo, (iii) asesoramiento en el cumplimiento por Puerto Venecia de las obligaciones de información y de contabilidad exigidas, (iv) reuniones mensuales para informar de la situación del centro y de las medidas llevadas a cabo, (v) verificación del nivel de cumplimiento de los ratios de ocupación cobros y acuerdos con sponsors, (vi) proveer todos los servicios relacionados con la facturación actualización, descuentos, cargos etc, relacionados con las rentas del alquiler, (vii) gestionar la limpieza y seguridad del complejo, (viii) notificar de cualquier riesgo relativo al complejo comercial a Puerto Venecia, (ix) informar sobre los contratos próximos a vencimiento y de aquellos que se renueven, y (x) elaborar anualmente un informe de desarrollo, un informe de dirección, el plan de negocio anual y el presupuesto operativo.

En consideración por los servicios prestados por CBRE, Puerto Venecia retribuirá a CBRE con los siguientes honorarios:

- Retribución por los servicios de gestión: en función de las rentas mensuales facturadas a los inquilinos;
- Retribución por comercialización: en función de la cantidad neta recaudada por el uso de las zonas comunes y zonas similares; y
- Retribución por alquiler: CBRE no tendrá exclusividad en lo referente al servicio de alquiler o realquiler de los espacios del complejo comercial. En función de si son nuevos contratos con rentas mínimas garantizadas o no, la retribución oscilará entre un porcentaje determinado sobre la primera renta garantizada o un porcentaje determinado sobre el valor estimado de alquiler, respectivamente. Asimismo, la renovación de nuevos contratos también variará la retribución si se ha acordado una renta mínima garantizada o no.

En 2014, los honorarios derivados de los servicios prestados por CBRE a Puerto Venecia ascendieron a un total de 131 miles de euros (114 miles de euros en 2013).

### **1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

El coste estándar de puesta en funcionamiento en el que incurre la filial Puerto Venecia cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, incluye tres conceptos: (i) la retribución al comercializador por la búsqueda de un nuevo inquilino, (ii) costes legales, los cuales no son significativos ya que se trata de un proceso estandarizado y (iii) la retribución a la empresa independiente CBRE (ver apartado 1.6.1. y 1.7. del presente Documento Informativo) por la supervisión de aquellos trabajos de mantenimiento y renovación necesarios que se realizan para poner los locales a disposición de un nuevo inquilino. En el ejercicio 2014 el coste por puesta en funcionamiento ascendió a 275 miles de euros, representando aproximadamente un 1,6% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio. En el ejercicio 2013 dicho coste ascendió a 235 miles de euros.

### **1.6.3. Información fiscal**

La Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs el 20 de julio de 2015 (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo). En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resultará aplicable a la Sociedad desde el ejercicio 2015 en adelante. A su vez, Puerto Venecia, filial de la Sociedad, optó por acogerse al régimen fiscal especial el 30 de septiembre de 2013 por lo que desde el 1 de enero de dicho año viene tributando conforme a dicho régimen.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes fiscales en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

### 1.6.3.1Fiscalidad de las SOCIMIs

- (i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”)

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.20.5.3. de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general del IS):

- (a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 28% en 2015 y del 25% a partir del periodo impositivo 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión

de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen nominal inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.20.5.2 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- (j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“**ITP-AJD**”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

#### 1.6.3.2 Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
  - (a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”)

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IPRF (“**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2015 son el 19,5% (para los primeros 6.000 euros), 21,5% (para las rentas comprendidas entre 6.001 euros y 50.000 euros) y 23,5% (para las rentas que excedan los 50.001 euros); y a partir del periodo impositivo 2016 el 19%, 21% y 23% respectivamente.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19,5% en 2015 y un 19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- (b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) con establecimiento permanente (“**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19,5% en 2015 y un 19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

- (c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 19,5% en 2015 y el 19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19,5% en 2015 y un 19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMIs y esté sometida a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs.

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general, un 28% en 2015 y un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19,5% en 2015 y 19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

Aquellos inversores sujetos pasivos del IRPF que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año.

También los inversores personas físicas que sean sujetos pasivos del IRNR sin EP y que sean titulares a 31 de diciembre de las acciones de la Sociedad están sujetos a IP, debido a que las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Sin embargo, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del IP.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Los inversores no residentes fiscales en España que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos que sean titulares y por los que se exija el IP, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

La Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015, ha prorrogado la exigencia del gravamen de IP en el ejercicio 2015, restableciendo la bonificación del 100% para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir con efectos desde el 1 de enero de 2016. Tampoco existirá la obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna por IP.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «*intervivos*», los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en

acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

- (v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores).

#### **1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

La política de inversión de Zaragoza Properties se basa en el análisis de las oportunidades de inversión que puedan mejorar y expandir el activo del Grupo Intu.

Asimismo, la Sociedad está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión en otros activos inmobiliarios.

Dada la política de inversión largo placista que tiene, Zaragoza Properties no prevé desprenderse del activo inmobiliario incorporado en el ejercicio 2015.

El Grupo Intu no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias (propiedad, gestión y desarrollo).

#### **1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2013, sobre SOCIMIs, la Sociedad ha encargado a EY una valoración independiente de su negocio. Una copia íntegra del mencionado informe de valoración de la Sociedad de fecha 21 de julio de 2015, realizado a partir de la última información financiera de la Sociedad auditada y de Puerto Venecia sujeta a trabajos de revisión limitada (ambas con datos referidos al 16 de junio de 2015), se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. El informe de valoración de EY muestra una valoración de las acciones de la Sociedad de entre, aproximadamente, 54 y 71 millones de euros.

EY ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Triple Net Asset Value (NAV), consistente en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos

fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

EY ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMI.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad. Entre esta información destaca:

- Informe de valoración realizado por Cushman & Wakefield del activo perteneciente a Puerto Venecia con fecha 30 de junio de 2015, el cual se adjunta como Anexo VII.
- Estados financieros intermedios a 16 de junio de 2015 de Puerto Venecia, sometidos a revisión limitada por PwC, los cuales se adjuntan como Anexo I.
- Estados financieros intermedios a 16 de junio de 2015 de Intu PV Zaragoza no auditados que no se incluyen en el presente Documento Informativo.
- Estados financieros intermedios abreviados a 16 de junio de 2015 de Zaragoza Properties, auditados por PwC, los cuales se adjuntan como Anexo V.

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por EY para valorar Zaragoza Properties:

*1. Revisión de la valoración de Cushman & Wakefield del activo propiedad de Puerto Venecia (GAV):*

Revisión global de la metodología aplicada y de los supuestos utilizados por Cushman & Wakefield en su valoración sobre el centro comercial, el parque comercial y el conjunto de las dos parcelas a fecha 30 de junio de 2015 la cual ascendió a 450,8 millones de euros (443,15 millones de euros y 7,65 millones de euros, respectivamente) –ver Anexo VII del presente Documento Informativo-.

Cushman & Wakefield valoró el activo objeto de análisis utilizando dos metodologías distintas:

- a) Para la valoración del centro comercial y el parque comercial, utilizó la metodología del Descuento de Flujos de Caja. A continuación se detallan las principales hipótesis empleadas:
  - Tasa de descuento para el periodo de 10 años del 8,11% y rentabilidad de salida (“exit yield”) aplicada para la estimación del valor residual en el año 10 del 5,00%.
  - Costes de adquisición, y costes de venta, que representaron un 0,50% cada uno, del valor bruto conjunto del centro comercial y el parque comercial.

- Management fee estimado en la valoración del 1,00%.
  - Rentas medias estimadas para los inquilinos en torno a 17,25 euros/m<sup>2</sup>/mes, con un periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino, de entre 6 y 12 meses.
  - Aproximadamente el 69% de las rentas de contrato concluyen, por finalización de contrato, dentro del periodo 2015-2017. Por tipologías de inquilinos, según clasificación y análisis de Cushman & Wakefield, “moda y accesorios” cuenta con una renta actual significativamente inferior a la de mercado, mientras que para el resto sólo algunos contratos estarían sobre-arrendados, principalmente, “Ocio y restauración”.
- b) Para las dos parcelas de suelo urbano sin desarrollar, Cushman & Wakefield las ha valorado mediante el método Residual Estático, considerando dos usos distintos: i) el desarrollo de una mediana comercial para la parcela M-01 y ii) el desarrollo de un hotel para la M-11B.

Para la M-01, el valor de repercusión sobre la superficie bruta alquilable es de 783 euros/m<sup>2</sup>, estimándose su desarrollo como posible ampliación del centro actual. Para la parcela M-11B, el valor de repercusión asciende a 934 euros/ m<sup>2</sup>.

Una vez realizada la valoración, la rentabilidad neta inicial resultante se sitúa en 5,01% para el primer año.

## 2. Contraste de valor del activo (GAV ajustado):

EY ha realizado un análisis de contraste al cálculo de valoración del activo realizado por Cushman & Wakefield mediante:

- (i) la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja para el centro comercial y el parque comercial
- (ii) la aplicación del método Residual Estático para los dos suelos ubicados dentro del recinto del parque comercial

Según el análisis de contraste realizado por EY, el rango de valor del activo a la fecha de valoración se situaría entre 444,5 millones de euros (439 millones de euros para el componente comercial y 5,5 millones de euros para las parcelas) y 461,5 millones de euros (456 millones de euros para el componente comercial y 5,5 millones de euros para las parcelas).

- (i) Las principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja libres realizado por EY son las siguientes:

- *Periodo de proyección*

Se ha considerado un periodo proyectado de 10 años, desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2024.

- *Rentas de mercado*

Se han proyectado conjuntamente las rentas del centro comercial y el parque comercial para el periodo 2014-2024:

El crecimiento de IPC estimado ha sido del 0,50% para el año 1, del 1,00% para el año 2 y del 2,00% para el resto del periodo.

- El crecimiento de rentas estimado ha sido para el centro comercial del 1,00% (años 1 y 2), 2,75% (años 3 a 5) y 2,75% (años 6 a 10). Para el parque comercial, el crecimiento de renta estimado ha sido del 0,75% (años 1 y 2), 2,50% (años 3 a 5) y 2,75% (años 6 a 10).

- *Tasa de descuento y rentabilidad de salida (“exit yield”)*

La tasa de descuento aplicada sobre los flujos de caja de los 10 años ha sido de 8,11% y la rentabilidad de salida (“exit yield”) utilizada para estimar el valor residual del 5,00%. EY ha corroborado ambas estimaciones con transacciones recientes y valoraciones de centros comerciales similares, y considera que se encuentran dentro de un rango razonable.

(ii) Descuentos existentes

Para la valoración del centro comercial y del parque comercial, se ha tenido en cuenta la garantía de rentas de 2 años que el vendedor le ha otorgado al comprador (ver apartado 1.19.1 *Puerto Venecia, Importe neto de la cifra de negocios* del presente Documento Informativo).

3. *Cálculo del NAV (ajustes por deuda financiera y otros) de Puerto Venecia*

Ajustes por pasivos por impuesto diferido

Las plusvalías brutas, calculadas como la diferencia del valor de mercado y el valor neto contable, oscilan entre los 249 y 266 millones de euros. Para el cálculo de las plusvalías netas, éstas tienen que reflejar el impuesto diferido generado como resultado de esta mayor valoración.

De acuerdo con la Ley de Socimis, en caso de no disponer de mejor referencia, se asume que la plusvalía generada en el activo se produce de manera lineal durante el

periodo de años que se genera. Para el periodo anterior al 1 de enero de 2013, fecha a partir de la cual se le aplica el régimen SOCIMI a Puerto Venecia se acoge al régimen SOCIMI, aplica el tipo impositivo general, mientras que para el periodo posterior aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI. Consecuentemente, en el caso de Puerto Venecia, han sido considerado pasivos por impuesto diferido por un importe de 7.188 miles de euros.

<i>€ miles</i>		Tipo impositivo	Plusvalía total generada
Plusvalía antes 1/1/2013	23.961	30%	-7.188
Plusvalía después 1/1/2013	233.883	0%	-
<b>Total</b>	<b>257.844</b>		<b>-7.188</b>

#### Ajustes por activos por impuesto diferido

El valor neto contable de los activos por impuesto diferido a fecha de valoración es de 0 euros. No obstante la Sociedad tiene acumulados créditos fiscales de aproximadamente 12 millones de euros. Por lo tanto, EY atribuye un valor de mercado a dichos activos por impuesto diferido a fecha de valoración de 7.188 miles de euros, dado que solo se va a poder compensar dicha cantidad. Consecuentemente, el ajuste corresponde a 7.188 miles de euros.

#### Otros ajustes

Dentro de otros ajustes se incluyen las siguientes partidas:

- Periodificaciones a largo plazo (registrado en el activo)
- Periodificaciones a corto plazo (registrado en el activo)
- Clientes (periodificaciones de rentas)

El valor de mercado de dichas periodificaciones está incluido dentro del cálculo del valor de mercado del activo, por lo que se han ajustado dichas partidas para no considerarlas doblemente en la valoración.

<i>Activo (€ miles)</i>	Valor contable	Valor de mercado	Beneficio / pérdida
Periodificaciones a largo plazo	1.834	-	-1.834
Periodificaciones a corto plazo	853	-	-853
Clientes (periodificaciones de rentas)	2.353		-2.353
<b>Periodificaciones</b>	<b>5.040</b>		<b>-5.040</b>

#### 4. Valor de las acciones de Zaragoza Properties según el Triple NAV:

EY en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, al sector en el que opera y al contexto del proceso llevado a cabo para su incorporación a

negociación en el MAB, ha realizado una valoración en base a la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros reportados por la Sociedad a 16 de junio de 2015.

Partiendo del Triple NAV estimado de Puerto Venecia (resultado de aplicar los ajustes descritos anteriormente), EY ha calculado para cada rango obtenido, la diferencia entre el valor contable de la inversión de Intu PV Zaragoza en Puerto Venecia (230.921 miles de euros a 16 de junio de 2015) y el valor de mercado estimado por EY mediante metodología Triple NAV. Esta diferencia se corresponde con la plusvalía/minusvalía con la que ajustar el Patrimonio Neto contable de Intu PV Zaragoza, obteniendo como resultado el valor de mercado de los fondos propios de Intu PV Zaragoza por importe de entre 232 y 249 millones de euros, según metodología Triple NAV aplicada por EY.

Finalmente, partiendo del Triple NAV estimado de Intu PV Zaragoza, EY ha calculado para cada rango obtenido, la diferencia entre el valor contable de la inversión de Zaragoza Properties en Intu PV Zaragoza (235.384 miles de euros a 16 de junio de 2015) y el valor de mercado estimado por EY mediante metodología Triple NAV. Esta diferencia se corresponde con la plusvalía/minusvalía con la que ajustar el Patrimonio Neto contable de Zaragoza Properties, obteniendo como resultado el valor de mercado de los fondos propios de Zaragoza Properties por importe de entre 54 y 71 millones de euros, con un punto medio de 62,5 millones de euros, mostrado en el siguiente cuadro:

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>-14.343</b>	<b>-14.343</b>	<b>-14.343</b>
(+) Plusvalías de activos	249.434	257.844	266.444
(-) Activos por impuesto diferido	7.188	7.188	7.188
(-) Pasivo por impuesto diferido	-7.188	-7.188	-7.188
(-) Otros ajustes	-5.040	-5.040	-5.040
<b>Triple NAV Puerto Venecia</b>	<b>230.051</b>	<b>238.461</b>	<b>247.061</b>

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>232.549</b>	<b>232.549</b>	<b>232.549</b>
(+/-) Plusvalía/minusvalía Puerto Venecia	-871	7.539	16.139
<b>Triple NAV Intu PV</b>	<b>231.678</b>	<b>240.088</b>	<b>248.688</b>

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>57.835</b>	<b>57.835</b>	<b>57.835</b>
(+/-) Plusvalía/minusvalía Intu PV	-3.706	4.704	13.304
<b>Triple NAV Zaragoza Properties</b>	<b>54.129</b>	<b>62.539</b>	<b>71.139</b>

<sup>(\*)</sup> El rango calculado sobre la plusvalía de activos, se ha obtenido como consecuencia de aplicar una sensibilidad del +/- 0,25% a la tasa de descuento (8,11%).

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está compuesto por 5.060.000 acciones nominativas. El Consejo de Administración celebrado el 21 de julio de 2015 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 13 euros, lo que supone un valor total de Zaragoza Properties de, aproximadamente, 66 millones de euros.

### **1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor**

La estrategia de la Sociedad consiste en maximizar el ingreso a medio plazo y la rentabilidad de la inversión del centro comercial Puerto Venecia en Zaragoza. La ocupación a fecha del presente Documento Informativo asciende a un 93% en función de la superficie bruta alquilable (un 97% de ocupación en el centro comercial y un 84% en el parque comercial) y de un 95% computando los otros propietarios (IKEA, Porcelanosa, Leroy Merlin,...).

La estrategia futura de la Sociedad se centrará en reforzar su capacidad de captación de clientes, proporcionar una experiencia de alta calidad a los clientes y la mejor oferta minorista, de restauración y de ocio. Para llevar a cabo esta estrategia, resaltar que la Sociedad tiene contratados los servicios de gestión del complejo comercial con la sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L. como gestor del activo y asesor de nuevos proyectos y de la empresa independiente CBRE como gestor de la propiedad del complejo comercial (ver apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo).

Las diferentes funciones que desempeñan Intu Management Spain, S.L. y CBRE bajo sus respectivos contratos son las siguientes:

- a) El contrato de gestión de activo, firmado con Intu Management Spain, S.L., tiene por objeto la prestación de servicios de carácter estratégico (creación del plan de negocio, garantizar un mix comercial y de alquiler del complejo adecuado, creación e implementación de estrategias que hagan crecer las visitas al complejo, los ingresos por alquiler y la valoración, consultas sobre planificación, construcción y materia tributaria...).
- b) El contrato de desarrollo de proyectos firmado con Intu Management Spain, S.L., se centra en el desarrollo de proyectos concretos desde un punto de vista estratégico.

Ambos contratos con Intu Management Spain, S.L., se describen en el apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo.

- c) El contrato de gestión de la propiedad firmado con CBRE tiene por objeto la administración diaria de las necesidades de los propietarios en relación con los contratos de arrendamiento existentes (recolección del alquiler y control de crédito, servicio de gestión y administración de carga, gestión y supervisión de las relaciones con los inquilinos y las solicitudes de consentimiento, resolución de disputas de inquilinos y supervisión de las operaciones del complejo comercial -que generalmente son refacturables a los inquilinos, tales como la gestión del centro, limpieza, mantenimiento de la seguridad, la salud y la seguridad o el marketing) así como informar sobre los contratos próximos a vencimiento o las

renovaciones acordadas, y elaborar un informe anual de desarrollo, un informe de dirección, el plan de negocio anual y el presupuesto operativo. Este contrato se describe en el apartado 1.6.1. (*Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con CBRE*) del presente Documento Informativo

La Sociedad no sólo está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión que el mercado presente, sino que también está analizando sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera.

Cabe destacar como principal fortaleza y ventaja competitiva del Emisor, que el centro comercial de Puerto Venecia se encuentra entre los 10 mejores centros comerciales españoles (el más grande de España en función de los m<sup>2</sup> y el cuarto en función del número de visitantes, según el informe de 2014 de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales), lo que encaja con la estrategia del Grupo Intu para España. De acuerdo con su estrategia en Reino Unido, el Grupo Intu tiene como objetivo convertirse en líder a nivel regional y, posteriormente, en líder a nivel nacional.

Adicionalmente, el Consejo de Administración del Grupo Intu cree que tal expansión en España será beneficiosa para la marca global del Grupo Intu y su marca digital.

#### **1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

La Sociedad está pendiente de que se le conceda una licencia para operar bajo la Marca “Intu”. Actualmente la Sociedad no depende de ninguna marca ni patente. El complejo comercial se encuentra bajo la marca registrada “Puerto Venecia”.

#### **1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

Los ingresos de Puerto Venecia por arrendamientos más relevantes a 31 de diciembre de 2014 correspondieron a:

- 4,4 millones de euros del parque comercial, cuyos ingresos los generaron un total de 18 inquilinos. Mientras el principal inquilino concentra el 18% del total de ingresos del parque comercial, los diez primeros el 88% del total ingresos del parque comercial de 2014.

<i>€ miles</i>	Renta anual 2014	% sobre ingresos
Principal inquilino	784	18%
5 principales inquilinos	2.919	66%
10 principales inquilinos	3.882	88%

- 15,6 millones de euros del centro comercial, cuyos ingresos los generaron un total de 156 inquilinos. Mientras el principal inquilino concentra el 8% del total de ingresos del centro comercial, los veinte primeros el 45% del total ingresos del centro comercial de 2014.

<i>€ miles</i>	Renta anual 2014	% sobre ingresos
Principal inquilino	1.221	8%
5 principales inquilinos	3.717	24%
10 principales inquilinos	5.137	33%
20 principales inquilinos	7.086	45%

Los niveles de ocupación a 31 de diciembre de 2014 del parque comercial se sitúan cerca del 85%, mientras que los niveles del centro comercial ascienden a más del 95%, ambas cifras en base a la superficie bruta alquilable.

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, Puerto Venecia cuenta con tres tipos de proveedores: (i) los relacionados con la gestión de la propiedad, con la gestión de activos y desarrollo del proyectos en el complejo comercial, los cuales están articulados en tres contratos de gestión, el primero con CBRE y los dos segundos con Intu Management Spain, S.L., sociedad vinculada (ver apartados 1.6.1 y 1.7., respectivamente, del presente Documento Informativo), (ii) los relacionados con servicios administrativos y legales, como asesores legales, contables, auditores etc y (iii) los relacionados con los servicios de los suministros.

En relación con la posible concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor a excepción del identificado con Intu Management Spain, S.L., sociedad vinculada, y CBRE (ver apartados 1.6.1 y 1.7. del presente Documento Informativo).

#### **1.10. Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

##### **1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014**

###### a) Zaragoza Properties

Dado que la Sociedad fue constituida el 9 de abril de 2015, no ha realizado inversiones en los ejercicios 2012, 2013 y 2014.

Con fecha 16 de junio de 2015, Zaragoza Properties ha recibido como aportación no dineraria de su único accionista, el 100% de las acciones de Intu PV Zaragoza, sociedad que con fecha 19 de enero de 2015 adquirió Puerto Venecia (propietaria del complejo comercial de Zaragoza).

b) Puerto Venecia

En 2012 destacan las siguientes inversiones realizadas:

- 170 millones de euros para la finalización de la construcción de la zona de ocio y el centro comercial (33,4 millones de euros en terrenos, 93 millones euros en construcciones y 44 millones euros en otras inversiones inmobiliarias). Ambas zonas comenzaron a alquilarse en el último trimestre de 2012.
- 81 millones de euros para la construcción una pequeña parte de la propiedad correspondiente a una parcela en la que se han ubicado otras instalaciones técnicas de locales y zonas de ocio que ha 31 de diciembre de 2013 ya se encontraban en explotación.

En 2013 destaca la inversión realizada por importe de 4,3 millones de euros en la parcela mencionada en el párrafo anterior, para la instalación de pequeños locales y zonas de entretenimiento adicionales a las del ejercicio 2012.

Durante el ejercicio 2014, se invirtieron 1,5 millones de euros adicionales en el complejo comercial.

**1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

Zaragoza Properties no tiene inversiones futuras comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

La filial Puerto Venecia tiene previsto realizar una inversión en el complejo comercial de un importe aproximado de 500.000 euros durante el segundo semestre del ejercicio, con objeto de mejorar la conexión entre el parque comercial y del centro comercial y como resultado dar mayor visibilidad a los espacios ubicados en esa zona.

**1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

A fecha del presente Documento Informativo, Zaragoza Properties es propietaria del 100% de las acciones de Puerto Venecia Invesments SOCIMI, S.A., propietaria del complejo comercial Puerto Venecia.



-Sociedad española

#### **1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

El Grupo Intu no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los espacios arrendados disponen del certificado de eficiencia energética.

#### **1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo**

Zaragoza Properties se constituyó el 9 de abril de 2015 y no ha mantenido actividad operativa hasta la adquisición de Puerto Venecia.

A continuación se detallan las principales magnitudes de balance a 31 de diciembre de 2014 y a 16 de junio de 2015 y de cuenta de resultados para los periodos intermedios finalizados el 16 de junio de 2015 y 2014 tanto de Puerto Venecia como de Zaragoza Properties, así como sus principales variaciones. La información mencionada anteriormente ha sido extraída de los estados financieros intermedios individuales de Puerto Venecia y de Zaragoza Properties a 16 de junio de 2015.

Los estados financieros intermedios individuales de Puerto Venecia a 16 de junio de 2015 han sido sometidos a trabajos de revisión limitada por PwC (ver Anexo I del presente Documento Informativo). Resaltar que en el apartado 1.19 y en los Anexos II, III y IV, se detallan los estados financieros individuales auditados de Puerto Venecia a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Determinadas partidas del balance de situación a 31 de diciembre de 2014 (epígrafe de “periodificaciones a largo plazo” y “periodificaciones a corto plazo”) y de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia a 16 de junio de 2014 (epígrafes de “importe neto de la cifra de negocios” y “servicios exteriores” ), han sido reclasificadas en los estados financieros intermedios de cara a hacerlas comparables con el balance intermedio y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 16 de junio de 2015.

Adicionalmente, los estados financieros intermedios individuales de Zaragoza Properties a 16 de junio de 2015 han sido auditados por PwC (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

1. Puerto Venecia

Balance

a) *Activo no corriente y corriente*

<i>€ miles</i>	31/12/2014	16/06/2015 <sup>(*)</sup>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>217.936</b>	<b>200.130</b>
Inmovilizado intangible	10	7
Inmovilizado material	25	11
Inversiones inmobiliarias	199.687	195.076
Inversiones financieras a largo plazo	3.233	3.202
Activos por impuesto diferido	12.049	-
Periodificaciones a largo plazo	2.931	1.834
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>13.721</b>	<b>14.430</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.910	4.947
Inversiones financieras a corto plazo	20	21
Periodificaciones a corto plazo	625	853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.166	8.609
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>231.657</b>	<b>214.561</b>

<sup>(\*)</sup> Sometido a trabajos de revisión limitada

*Activo por impuesto diferido*

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad registraba activos por impuesto diferido, principalmente provenientes de bases imponibles negativas, las cuales ha procedido a dar de baja en el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, al considerar que se van a cumplir todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI, con su correspondiente impacto en la cuenta de resultados.

b) *Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente*

<i>€ miles</i>	31/12/2014	16/06/2015 <sup>(*)</sup>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>(5.269)</b>	<b>(14.343)</b>
Capital	63.479	4.007
Prima de Emisión	-	7.207
Reservas	(9.276)	195
Resultado de ejercicios anteriores	(42.164)	-
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(17.308)	(25.752)
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	<b>62.952</b>	<b>223.684</b>
Deudas no corrientes	4.205	223.684
Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	58.747	-
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	<b>173.668</b>	<b>5.220</b>
Deudas a corto plazo	169.758	1.100
Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes	306	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.910	4.120
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>231.657</b>	<b>214.561</b>

<sup>(\*)</sup> Sometido a trabajos de revisión limitada

### Capital

Con fecha 16 de abril de 2015, con el objetivo de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, el accionista único, procedió a reducir el capital social por compensación de pérdidas por importe de 59.472.410 euros, amortizando para ello 5.947.241 acciones.

En la misma fecha, 16 de abril de 2015, el accionista único a propuesta del Consejo de Administración de Puerto Venecia, procedió a aumentar el capital social de Puerto Venecia por importe de 10 euros y una prima de emisión de 60.065.876 euros, mediante la capitalización del importe pendiente, líquido y exigible, de capital e intereses del préstamo participativo que el accionista único ostentaba sobre Puerto Venecia.

Como consecuencia, al 16 de junio de 2015 el capital social de Puerto Venecia asciende a 4.007.000 euros, representado por 407.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

### Deudas no corrientes

En fecha 30 de abril de 2015 Puerto Venecia formalizó con HSBC Bank plc un préstamo por importe nominal de 225 millones de euros, que fue parcialmente utilizado para cancelar el préstamo puente existente hasta dicha fecha. El préstamo se compone de dos tramos, de 182 y 43 millones de euros. La remuneración de ambos tramos se ha fijado en un tipo de interés de Euribor a 3 meses más 2,5% y la fecha de vencimiento es el 23 de diciembre de 2019.

De acuerdo al contrato de financiación, Puerto Venecia debe cumplir con los siguientes ratios financieros trimestralmente:

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

A 16 de junio de 2015 Puerto Venecia tiene contratado un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés (el existente a 31 de diciembre de 2014 fue cancelado en el ejercicio 2015) cuyo objetivo es mitigar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad, a continuación se detalla:

(€ miles)	Vencimiento	Nominal	Valor Razonable	Tipo Fijo	Nacional Pte. 2015	Tipo variable
Swap	23/12/2019	225.000	-163,012	0,38%	225.000	Euribor 3 meses

El valor razonable se calcula por el neto entre el valor de ambos tipos con fecha 16 de junio de 2015. El valor razonable será positivo si el Euribor a tres meses está por encima del 0,38%, y será negativo si el Euribor a tres meses está por debajo del 0,38%. A 16 de junio de 2015 la variación del valor razonable en dicho swap ha supuesto un gasto financiero por importe de 163 miles de euros (ver página 42 apartado “Resultado financiero”).

Cuenta de pérdidas y ganancias

<i>€ miles</i>	16/06/2014 (*)	16/06/2015 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	10.262	10.183
Gastos de personal	6	(36)
Otros gastos de explotación	(3.809)	(4.330)
Amortización del inmovilizado y las inv. inmobiliarias	(4.871)	(4.975)
Otros resultados	25	1.361
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.613</b>	<b>2.204</b>
Resultado financiero	(9.395)	(15.908)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(7.782)</b>	<b>(13.704)</b>
Impuesto sobre beneficios (***)	-	(12.049)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>(7.782)</b>	<b>(25.752)</b>

(\*) Ni auditado ni sometido a trabajos de revisión limitada

(\*\*) Sometido a trabajos de revisión limitada

(\*\*\*) Eliminación del activo por impuesto diferido existente a 31 de diciembre de 2014

*Otros gastos de explotación*

<i>€ miles</i>	16/06/2014	16/06/2015
Servicios exteriores	3.896	3.875
Tributos	(144)	339
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	57	116
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>3.809</b>	<b>4.330</b>

El saldo de la cuenta “Servicios exteriores” al 16 de junio de 2014 y 2015 presenta la siguiente composición:

<i>€ miles</i>	16/06/2014	16/06/2015
Arrendamientos y cánones	16	4
Cuotas de comunidades de propietarios	2.536	2.475
Reparaciones y conservación	(49)	46
Servicios profesionales independientes	831	1.221
Seguros	108	97
Publicidad y marketing	246	(6)
Suministros	171	22
Otros gastos	37	17
<b>Servicios exteriores</b>	<b>3.896</b>	<b>3.875</b>

### Otros resultados

El epígrafe “Otros Resultados” incluye, principalmente, penalizaciones por cancelación de contratos de alquiler, las cuales han sido superiores en el periodo analizado de 2015.

### Resultado financiero

€ miles	16/06/2014		16/06/2015	
	Ingresos financieros	Gastos financieros	Ingresos financieros	Gastos financieros
Gastos por interes y otros, préstamo Goldman Sachs	-	4.255	-	11.758
Gastos por interes de préstamo puente HSBC	-	-	-	1.351
Gastos por intereses por deuda con empresa del grupo y asociadas	-	2.200	-	1.013
Gastos de formalización de préstamo puente HSBC	-	-	-	842
Gastos por intereses y otros, préstamo HSBC	-	-	-	642
Gastos de formalización de préstamo HSBC	-	-	-	161
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado)	-	2.338	24	163
Otros gastos e ingresos financieros	-	601	-	-
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>		<b>9.395</b>	<b>24</b>	<b>15.931</b>
<b>Resultado financiero negativo</b>		<b>-9.395</b>	<b>-15.907</b>	

El epígrafe “Gastos por intereses y otros, préstamo de Goldman Sachs” comprende principalmente 6.069 miles de euros correspondientes al gasto por cancelación anticipada del préstamo que en 2013 concedió Goldman Sachs por importe de €173,4 millones, 5.224 miles de euros correspondientes a los gastos de formalización del mencionado préstamo, y el gasto financiero por los intereses devengados desde el 1de enero de 2015 al 19 de enero de 2015.

## 2. Zaragoza Properties

### Balance

#### a) Activo no corriente y corriente

€ miles	16.06.2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>235.384</b>
Inversiones en emp. del grupo y asociadas a largo plazo	235.384
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>58</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	58
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>235.443</b>

### *Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo*

A 16 de junio de 2015, la Sociedad ostentaba una participación del 100% en el capital social de la mercantil Intu PV Zaragoza, la cual a su vez mantiene una inversión en el 100% del capital social de Puerto Venecia.

b) Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente

<b>€ miles</b>	<b>16.06.2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>57.835</b>
Capital	5.060
Prima de emisión	50.389
Reservas	-6
Otras aportaciones	2.692
Resultado del periodo	-300
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>177.303</b>
Deudas con emp. del grupo y asociadas a largo plazo	177.303
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>305</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	305
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>235.443</b>

*Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

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

El préstamo recibido tiene vencimiento el 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a Puerto Venecia, éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente. Debido a que la fecha de la cesión del mismo fue el 16 de junio de 2015 (coincidente con la fecha de cierre del periodo), no se devengaron intereses.

Cuenta de pérdidas y ganancias

<b>€ miles</b>	<b>16.06.2015 (*)</b>
Otros gastos de explotación	-300
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-300</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-300</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-300</b>

(\*) Periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015

#### 1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

La Sociedad fue constituida el 9 de abril de 2015. Dado que la Sociedad actúa como un holding de la participación existente en Puerto Venecia, la información financiera de dicha filial (ver apartado 1.19), correspondería en gran medida a la supuesta información histórica (ejercicios 2012, 2013 y 2014) de la Sociedad, por lo que no se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

#### 1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

##### 1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Las previsiones relativas a la organización, composición y funcionamiento del órgano de administración se encuentran contenidas en los artículos 21 a 27 de los Estatutos.

###### 1.15.1.1 Estructura y composición del órgano de administración

El órgano de administración, en virtud de decisión del accionista único de la Sociedad de 30 de junio de 2015 y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de los Estatutos, adopta la estructura de consejo de administración. El Consejo de Administración habrá de estar compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento.

En virtud de decisión del accionista único de 30 de junio de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad se compone en la actualidad de los siguientes miembros:

Consejero	Cargo	Domicilio profesional
Martin Richard Breeden	Presidente	c/o 40 Broadway, London SW1H 0BT
Nick John Viner Hodson	Consejero Delegado	Paseo de la Castellana 141, planta 8 (oficina Regus 707), 28046, Madrid
José Urrutia del Pozo	Consejero	Paseo de la Castellana 141, planta 8 (oficina Regus 707), 28046, Madrid

Asimismo, Doña Belén Garrigues Calderón en nombre y representación de TMF Management (Spain), S.L. ostenta la condición de Secretario no consejero del Consejo de Administración.

Para ser nombrado miembro del Consejo de Administración no se requiere la condición de accionista, pero no pueden ser administradores aquellas personas a quienes se lo prohíbe la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellas declaradas incompatibles

para ejercer dicho cargo por la Ley 5/2066, de 10 de abril y por las Leyes de las Comunidades Autónomas que resulten competentes.

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), no podrán ostentar el cargo de consejero los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio. Asimismo, tampoco podrán ser miembros del Consejo de Administración los funcionarios al servicio de la Administración Pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la Sociedad, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

#### 1.15.1.2 Duración y remuneración del mandato de los administradores

La duración del cargo es de seis (6) años y, salvo modificación estatutaria, gratuito.

#### 1.15.1.3 Organización y funcionamiento

La organización y funcionamiento del Consejo de Administración se rige por lo establecido en los Estatutos. El presente apartado recoge algunas de las reglas estatutarias más destacables.

Si la Junta General o el accionista único no los hubiese designado, el Consejo de Administración nombrará de su seno un Presidente y si lo considera oportuno uno o varios Vicepresidentes. Asimismo, el Consejo nombrará de la misma forma a un Secretario y, si lo estima conveniente, otro de Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros, en cuyo caso actuarán en las sesiones del órgano con voz pero sin voto, salvo los que ostenten la calidad de consejeros.

El Consejo de Administración podrá delegar, total o parcialmente, todas las facultades que no son indelegables conforme a la ley, con carácter temporal o permanente en una o varias comisiones ejecutivas o en uno o más consejeros delegados. Asimismo, el Consejo de Administración, con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros, podrá también delegar con carácter permanente, sus facultades representativas en la comisión ejecutiva o en uno o más consejeros, determinando, si son varios, si han de actuar mancomunada o solidariamente.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o debidamente representados, la mitad más uno de los consejeros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. Los acuerdos se

adoptarán, salvo los que la Ley exija mayoría reforzada, por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión, que deberá ser convocada por el Presidente o el que haga sus veces. La convocatoria se cursará mediante carta o telegrama dirigidos a todos y cada uno de sus componentes, con veinticuatro horas de antelación. La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún Consejero se opone a ello. En caso de empate, decidirá el voto personal de quien fuera Presidente.

Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo de Administración podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. El Consejo de Administración designará en su seno a su presidente y a un secretario.

Adicionalmente, los Estatutos permiten la celebración de reuniones del Consejo de Administración en varios lugares conectados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que ninguno de los miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, se dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida.

La adopción de los acuerdos del Consejo de Administración se regula en el artículo 24 de los Estatutos, cuyo texto en la fecha del presente Documento Informativo señala que los acuerdos se adoptarán, salvo los que la Ley exija mayoría reforzada, por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión.

#### **1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(i) D. Martin Richard Breeden, Presidente

Don Martin Richard Breeden se unió al Grupo Intu en 2002 y ha trabajado en la mayoría de las sociedades del Grupo Intu en diferentes momentos.

Don Martin Richard Breeden tiene más de veinticinco años de experiencia en el sector inmobiliario y ha trabajado previamente para MEPC y Jones Lang LaSalle, los últimos 4 años en España. Es miembro del grupo asesor de los Centros Comerciales del Consejo Británico y de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

(ii) Nick John Viner Hodson, Consejero Delegado

Don Nick John Viner Hodson se unió al Grupo Intu como Director General de Intu Management Spain S.L. Previamente fue el Director de Europa Continental para

British Land (compañía FTSE 100) y socio fundador de EC Harris en España. Es socio de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

(iii) José Urrutia del Pozo, Consejero

Don José Urrutia del Pozo se unió al Grupo Intu en enero de 2014 y es ingeniero industrial por la Universidad Pontificia de Comillas (ICAI) y tiene un máster de postgrado en Gestión Industrial por la Universidad de Birmingham y es PDG por IESE (*Master of Science Manufacturing Engineering & Management General Management Program IESE*).

Don José Urrutia del Pozo tiene más de 20 años de experiencia en la dirección de desarrollo, inversión y gestión de activos, principalmente para grandes centros comerciales, así como para otros inmuebles con otros usos. Anteriormente trabajó para British Land, Metrovacesa, Procisa y el grupo Carrefour, entre otros.

**1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

El cargo de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad es gratuito de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 párrafo 2º de los Estatutos, cuyo texto a la fecha del presente Documento Informativo se transcribe literalmente a continuación:

*“El cargo de administrador es gratuito.”*

Si bien, se prevé la posibilidad de que el cargo de administrador sea remunerado previa modificación estatutaria tal y como señala el artículo 27 de los Estatutos en su último párrafo al señalar, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

*“Únicamente para el supuesto de que estos estatutos establecieran que el cargo de administrador fuera retribuido y se nombrase a uno o varios miembros del Consejo de Administración como Consejero Delegado que se le atribuyeran funciones ejecutivas en virtud de otro título, sería necesaria la celebración de un contrato entre éste y la Sociedad, en los términos legales.”*

**1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene empleados. Para el desarrollo de la actividad del complejo comercial, Puerto Venecia ha contratado a la sociedad Intu Management Spain, S.L. para la gestión del activo y el desarrollo de proyectos (ver apartado 16.1 del presente Documento Informativo) así como a la sociedad CBRE para la gestión de la

propiedad (ver apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo). Adicionalmente, se han externalizado con terceros los servicios de contabilidad, legales, fiscales y asesoramiento en las obligaciones de información derivadas de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

**1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un accionista único, Intu Zaragoza Holding. El accionista último de dicha sociedad es Intu Properties Plc. reconocida inmobiliaria británica que cotiza en la Bolsa de Londres (capitalización bursátil superior a 6.000 millones de euros), con grandes inversiones en centros comerciales en el Reino Unido y España

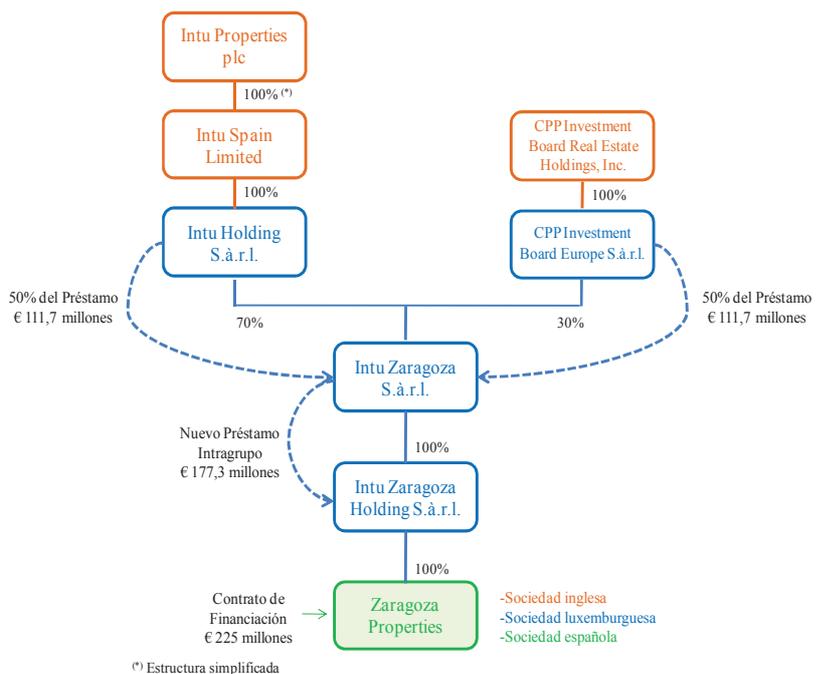
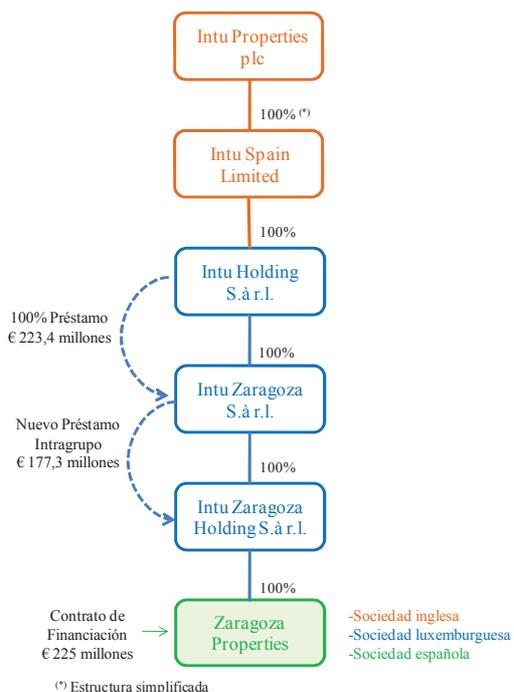
En el Reino Unido, el Grupo Intu (Intu Properties Plc es su cabecera) posee nueve de los veinte principales centros comerciales del país, con más de 2 millones de m<sup>2</sup> de espacio comercial. Los centros comerciales del grupo en Reino Unido atraen más de 400 millones de visitas al año y más de la mitad de la población del Reino Unido visita uno de los centros del grupo cada año.

En España el Grupo Intu posee otro centro comercial en Oviedo (conocido como Parque Principado) y tiene más planes de desarrollo de centros en España.

A continuación se detalla la estructura accionarial existente:

*Estructura accionarial a fecha del presente Documento Informativo*

*Estructura accionarial a fecha después del cierre del Contrato de Compraventa Intu Zaragoza*



Con fecha 18 de junio de 2015, Intu Holding S.àr.l. (“**Intu Holding**”) firmó un contrato de compraventa de acciones (*Share Purchase and Assignment Agreement*) (el “**Contrato de Compraventa de Acciones**”) con el fondo de pensiones canadiense a través de su sociedad CCP Investment Board Europe, S.àr.l. (“**CPPIB**”) en virtud del cual, entre otras cosas, Intu acordó:

- (i) vender y transmitir acciones de Intu Zaragoza, S.àr.l. (“**Intu Zaragoza**”) a CPPIB representativas del 30% de las acciones emitidas y puestas en circulación de Intu Zaragoza, junto con un 50% de los derechos económicos de las acciones de Intu Zaragoza, y
- (ii) ceder a favor de CPPIB el 50% del préstamo otorgado por Intu Holding a Intu Zaragoza por importe de 111,7 millones de euros,

en la fecha en la que se satisfagan determinadas condiciones suspensivas (“**Fecha de Cierre**”), incluyendo, entre otras:

- (i) la decisión por la Comisión Europea o si fuese aplicable, por las autoridades competentes de cualquier Estado miembro de la UE, de conformidad con el Reglamento (CE) no 139/2004 del Consejo de 20 de enero de 2004 sobre el control de las concentraciones entre empresas, de la compatibilidad de la compraventa con el mercado común sin imponer condiciones u obligaciones que no sean razonablemente satisfactorias para las partes;
- (ii) la efectividad de la fusión entre Intu PV Zaragoza y Puerto Venecia; y
- (iii) la incorporación a negociación de las acciones de Zaragoza Properties en el MAB antes del 30 de septiembre de 2015, y que la Sociedad y Puerto Venecia se beneficien del régimen de SOCIMIs.

De conformidad con los términos del Contrato de Compraventa, antes o en la Fecha de Cierre, Intu Holding y CPPIB deben formalizar un contrato entre accionistas (el “**Contrato entre Accionistas**”) con el objetivo de regular sus respectivos derechos y obligaciones en relación con Intu Zaragoza, cuyos términos ya han sido acordados. En particular bajo el Contrato entre Accionistas se regula que los derechos económicos de Intu Holding y de CPPIB en relación con las acciones de Intu Zaragoza y los préstamos de accionistas otorgados a Intu Zaragoza se repartirán entre ellos en función de su participación en los mismos, que a la fecha de firma del Contrato de Accionistas será en base 50/50.

Intu Zaragoza Holding, como accionista de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9), y las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs (ver apartado 2.2).

## 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

### 1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;*

(…)”.

La Sociedad fue constituida el 9 de abril de 2015. A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base en base a los estados financieros intermedios individuales abreviados a 16 de junio de 2015:

<b>€ miles</b>	<b>16.06.15 <sup>(*)</sup></b>
Ingresos <sup>(1)</sup>	-
Fondos propios	57.835
<b>1% Ingresos</b>	-
<b>1% Fondos propios</b>	<b>578</b>

(\*) Periodo comprendido entre el 9 de abril y el 16 de junio de 2015

(1) Magnitudes obtenidas de los estados financieros intermedios de la Sociedad

(i) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad mantiene un préstamo participativo concedido el 16 de junio de 2015 por Intu Zaragoza Holding a la Sociedad por un principal aproximado de 177 millones de euros, para financiar el precio de cesión del contrato de préstamo suscrito el 16 de enero de 2015 entre Intu Zaragoza Holding e Intu PV Zaragoza.

(ii) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No aplica.

(iii) *Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo*

No aplica.

Adicionalmente, resaltar que la filial Puerto Venecia tiene firmados dos contratos de prestación de servicios con la sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L. por los cuales ésta última presta servicios de administración y gestión de activos y desarrollo de proyectos, que se han descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

## **1.19. Información financiera**

### **1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas**

Tal y como se ha mencionado en el apartado 1.13, y en otros apartados del presente Documento Informativo, Zaragoza Properties se constituyó el 9 de abril de 2015 y no ha mantenido actividad operativa hasta la adquisición de Puerto Venecia. Por este motivo, este apartado del presente Documento Informativo hace referencia a la información financiera individual de la filial Puerto Venecia para los ejercicios 2012, 2013 y 2014. Dicha información ha sido extraída de las cuentas anuales individuales de dicha sociedad, a partir de sus registros contables. Las mencionadas cuentas anuales individuales han sido preparadas por los administradores de Puerto Venecia.

Las cuentas anuales individuales de Puerto Venecia, junto con sus correspondientes informes de auditoría de Deloitte de los ejercicios 2012, 2013 y 2014, se incorporan como Anexos II, III y IV al presente Documento Informativo.

No obstante, a continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados de Zaragoza Properties (detallados en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo) a 16 de junio de 2015:

*1. Zaragoza Properties*

Balance

<i>€ miles</i>	<b>16.06.2015</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>235.384</b>
Inversiones en emp. del grupo y asociadas a largo plazo	235.384
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>58</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	58
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>235.443</b>

<i>€ miles</i>	<b>16.06.2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>57.835</b>
Capital	5.060
Prima de emisión	50.389
Reservas	-6
Otras aportaciones	2.692
Resultado del periodo	-300
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>177.303</b>
Deudas con emp. del grupo y asociadas a largo plazo	177.303
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>305</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	305
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>235.443</b>

Cuenta de resultados

<i>€ miles</i>	<b>16.06.2015 (*)</b>
Otros gastos de explotación	-300
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-300</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-300</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-300</b>

(\*) Periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015

A continuación se presentan el balance y la cuentas de pérdidas y ganancias de Puerto Venecia de los ejercicios 2012, 2013 y 2014, describiendo las variaciones más significativas:

## 2. Puerto Venecia

### Balance

#### A. Activo no corriente y corriente

<b>€ miles</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>237.241</b>	<b>232.073</b>	<b>216.007</b>
Inmovilizado intangible	38	20	10
Inmovilizado material	101	59	25
Inversiones Inmobiliarias	215.599	208.579	199.687
Inversiones financieras a largo plazo	1.560	5.985	3.233
Activos por impuestos diferidos	14.538	14.462	12.049
Periodificaciones a largo plazo	5.406	2.968	1.003
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>28.708</b>	<b>20.689</b>	<b>15.650</b>
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	18.076	5.346	5.910
Inversiones financieras a corto plazo	320	320	20
Periodificaciones a corto plazo	2.809	3.313	2.553
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	7.502	11.709	7.166
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>265.949</b>	<b>252.762</b>	<b>231.657</b>

#### (i) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2012, 2013 y 2014 es el siguiente:

<b>€ miles</b>	<b>2011</b>	<b>Adiciones / Dotaciones</b>	<b>Trasposos</b>	<b>2012</b>	<b>Adiciones / Dotaciones</b>	<b>(Retiros)</b>	<b>Trasposos</b>	<b>2013</b>	<b>Adiciones / Dotaciones</b>	<b>(Retiros)</b>	<b>Trasposos</b>	<b>2014</b>
<i>Coste:</i>	<u>39.740</u>	-	<u>170.247</u>	<u>209.987</u>	<u>2.585</u>	-	<u>9.683</u>	<u>222.255</u>	<u>1.656</u>	<u>-32</u>	<u>450</u>	<u>224.329</u>
Terrenos	11.050	-	33.397	44.446	-	-	602	45.048	-	-	-	45.048
Construcciones	28.690	-	92.809	121.499	190	-	3.588	125.277	556	-	-	125.833
Instalaciones técnicas y otras inv.inmobiliarias	-	-	44.041	44.041	2.395	-	5.493	51.929	1.100	-32	450	53.448
<i>Amortización acumulada:</i>	<u>-1.974</u>	<u>-2.630</u>	-	<u>-4.604</u>	<u>-9.592</u>	-	-	<u>-14.195</u>	<u>-10.563</u>	<u>10</u>	-	<u>-24.749</u>
Construcciones	-1.974	-1.038	-	-3.012	-2.495	-	-	-5.508	-2.512	-	-	-8.020
Instalaciones técnicas y otras inv.inmobiliarias	-	-1.591	-	-1.591	-7.096	-	-	-8.688	-8.051	10	-	-16.729
<i>Inversiones Inmobiliarias en curso:</i>	<u>99.286</u>	<u>81.177</u>	<u>-170.247</u>	<u>10.216</u>	<u>1.703</u>	<u>-1.716</u>	<u>-9.683</u>	<u>519</u>	<u>37</u>	-	<u>-450</u>	<u>106</u>
Terrenos	33.995	-	-33.397	598	-	-	-598	-	-	-	-	-
Construcciones	64.823	81.177	-136.382	9.618	577	-1.716	-7.959	519	37	-	-450	106
Anticipos	468	-	-468	-	1.126	-	-1.126	-	-	-	-	-
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>137.051</b>	<b>78.548</b>	<b>-</b>	<b>215.599</b>	<b>-5.304</b>	<b>-1.716</b>	<b>-</b>	<b>208.579</b>	<b>-8.870</b>	<b>-22</b>	<b>-</b>	<b>199.687</b>

Puerto Venecia desarrolló sobre los terrenos de su propiedad, la construcción de un complejo inmobiliario que comprende el parque de superficies medianas

destinadas al alquiler, una zona de ocio, un centro comercial y otra área de restaurantes.

Mientras que el desarrollo y construcción de la zona del parque comercial finalizó en el 2008, el resto de zonas finalizaron en 2012, comenzando la explotación en régimen de alquiler en el último trimestre del año.

Durante el ejercicio 2012 Puerto Venecia capitalizó gastos financieros por importe de 4 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2012 se encontraba en curso la construcción de una parcela en la que se han ubicado otras instalaciones técnicas correspondientes a locales y zonas de ocio, que con anterioridad al 31 de diciembre de 2013 se encontraban en explotación.

A fecha del presente Documento Informativo, las inversiones inmobiliarias se encuentran dadas en garantía inmobiliaria del préstamo obtenido de HSBC.

(ii) Inversiones financieras a largo y corto plazo

<b>€ miles</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<i>Largo plazo</i>	<u>1.560</u>	<u>5.985</u>	<u>3.233</u>
Derivado	-	3.067	161
Otros activos financieros a largo plazo	1.560	2.918	3.072
<i>Corto plazo</i>	<u>320</u>	<u>320</u>	<u>20</u>
<b>Inversiones financieras</b>	<b>1.880</b>	<b>6.305</b>	<b>3.254</b>

- Derivado: corresponde al instrumento financiero derivado de cobertura de tipo de interés ligado al préstamo concedido por Goldman Sachs el 15 de octubre de 2013 (ver apartado (ii) Deudas con entidades de crédito), cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de Puerto Venecia. El valor del citado instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2014 es de 161 miles de euros (3.067 miles de euros en 2013). La variación del valor razonable de dicho derivado en 2014 se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.906 miles de euros (en 2013 ascendió a 875 miles de euros correspondientes a la variación de valor razonable del derivado desde el 15 de octubre de 2013, fecha de formalización del mismo, hasta el 31 de diciembre de 2013). Este derivado fue cedido por Puerto Venecia a una sociedad fuera del grupo en enero de 2015, por lo que a fecha del presente Documento Informativo no está en el balance de la compañía, quedando sustituido por el derivado que se describe en el párrafo siguiente.
- Derivado de cobertura de tipo de interés ligado al Contrato de Financiación suscrito con HSBC Bank plc el 6 de mayo de 2015 por un importe nominal de

225.000.000 euros, con un tipo de interés fijo anual de 0,381% y con un tipo de interés variable anual calculado por referencia al Euribor.

- Otros activos financieros a largo plazo: recogen el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.
- Inversiones financieras a corto plazo: a 31 de diciembre de 2012 y 2013 el saldo corresponde principalmente a una imposición a plazo fijo con vencimiento en 2013 asociada a un compromiso con Repsol, de terminación de la estación de servicio en curso de construcción por valor de 300 miles de euros.

(iii) Activo por impuesto diferido

<i>€ miles</i>	2012	2013	2014
Activos fiscales por bases imponibles negativas	13.470	13.470	11.072
Intereses financieros no deducibles	990	914	916
Deducciones pendientes y otros	78	78	60
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>14.538</b>	<b>14.462</b>	<b>12.049</b>

Los activos por impuestos diferidos han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de Puerto Venecia que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, considera probable la recuperación de dichos activos.

(iv) Periodificaciones a corto y largo plazo

Puerto Venecia mantiene registrado estos epígrafes los descuentos comerciales concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial, cuyo devengo anual se realiza en función del vencimiento de los contratos de alquiler firmados.

(v) Efectivos y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo disponible para cubrir las necesidades de caja requeridas por la actividad del negocio.

*B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente*

<b>€ miles</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>27.531</b>	<b>12.039</b>	<b>-5.269</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>27.531</b>	<b>12.039</b>	<b>-5.269</b>
Capital	63.479	63.479	63.479
Reservas	-9.276	-9.276	-9.276
Resultado de ejercicios anteriores	-17.822	-26.672	-42.164
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	-8.850	-15.492	-17.308
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>212.211</b>	<b>232.640</b>	<b>232.383</b>
Deudas no corrientes	69.772	173.894	173.636
Deudas con emp. del Grupo y asociadas no corrientes	142.439	58.747	58.747
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>26.207</b>	<b>8.082</b>	<b>4.543</b>
Deudas a corto plazo	3.917	1.648	327
Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes	-	1.005	306
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.290	5.429	3.910
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>265.949</b>	<b>252.762</b>	<b>231.657</b>

*(i) Patrimonio neto y capital social*

Al cierre de los ejercicios 2012, 2013 y 2014 el capital social de Puerto Venecia ascendía a 63.479.400 euros, representado por 63.479.400 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, Puerto Venecia se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente y siempre que nos sea procedente solicitar la declaración de concurso, no obstante, de acuerdo con el Real Decreto Ley7/1996 los préstamos participativos concedidos por los accionistas tienen consideración de patrimonio neto a los efectos del citado artículo de 363.

Mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, cuyo vigor fue sucesivamente ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, Real Decreto 2/2012, el Real Decreto 3/2013 y el Real Decreto 4/2014 mediante los que se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2014 el periodo de vigencia del cómputo de los deterioros de los activos inmobiliarios o préstamos y partidas a cobrar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

De este modo el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto Puerto Venecia en dicho supuesto al 31 de diciembre de 2014 (miles de euros):

<i>€ miles</i>	<b>2014</b>
<b>Patrimonio Neto de las CCAA</b>	<b>-5.269</b>
(+) Préstamos participativos	58.747
(+) Pérdidas por deterioro registradas en cuentas a cobrar	294
<b>Patrimonio Neto al 31.12.2014 para el cómputo de lo dispuesto en el art. 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>53.771</b>

El 16 de abril de 2015 Intu PV Zaragoza, S.A.U. adoptó la decisión de reducir el capital social de Puerto Venecia mediante la compensación de pérdidas en un importe nominal de 59.472.410 euros, procediéndose a la amortización de 5.947.241 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal, quedando el capital social en 4.006.990 euros.

En la misma fecha, Intu PV Zaragoza, S.A.U. aumentó el capital social de Puerto Venecia por importe de 10 euros, con una prima de emisión de 60.065.876 euros, mediante la compensación del préstamo participativo (ver apartado deuda con empresas del grupo y vinculadas), que a dicha fecha ascendía a 60.065.886 euros.

Consecuentemente, a fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Puerto Venecia asciende a 4.007.000 euros, correspondiente a 400.700 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal.

*(ii) Deudas no corrientes*

Puerto Venecia formalizó el 26 de octubre de 2006 un préstamo sindicado con garantía hipotecaria por un importe máximo de 174 millones de euros. El citado préstamo hipotecario se distribuía en tres tramos. Con fecha 1 de enero de 2011 Puerto Venecia canceló las líneas de financiación de los Tramos B y C. En consecuencia, Puerto Venecia sólo dispuso del tramo A por importe de 79 millones de euros. Asimismo, el Banco Agente y el Banco Santander concedieron a la Junta de compensación de Puerto de Venecia una línea de avales a favor del Ayuntamiento de Zaragoza por importe de 7.715 miles de euros.

El 15 de octubre de 2013 Puerto Venecia formalizó un préstamo con Goldman Sachs por un importe de 173,4 millones de euros con vencimiento en 5 años. El tipo de interés del citado préstamo es Euribor a 3 meses más 5%. Este préstamo fue en parte utilizado para cancelar el préstamo sindicado con garantía hipotecaria.

El 19 de enero de 2015 Puerto Venecia canceló íntegramente el crédito concedido por Goldman Sachs por importe de 173,4 millones de euros, con fondos obtenidos de un contrato de préstamo bilateral a corto plazo suscrito el 23 de diciembre de 2014 entre Intu PV Zaragoza como prestatario y garante y HSBC Bank plc como prestamista (al que Puerto Venecia se adhirió como prestatario y garante el 19 de enero de 2015) por un importe de 225 millones de euros (el “**Contrato de Préstamo Puente**”).

El 30 de abril de 2015 Puerto Venecia suscribió con un sindicato de entidades financiadoras liderado por HSBC Bank plc (las “**Entidades Financiadoras**”) un contrato de préstamo a largo plazo por un importe de 225.000.000 euros destinado a (i) refinanciar la totalidad de los importes dispuestos por Puerto Venecia bajo el Contrato de Préstamo Puente y (ii) financiar la devolución de la prima de emisión de Puerto Venecia a Intu PV Zaragoza (el “**Contrato de Financiación**”). Los fondos obtenidos por Intu PV Zaragoza de dicha devolución de prima fueron destinados a amortizar íntegramente los importes dispuestos Intu PV Zaragoza bajo el Contrato de Préstamo Puente. Intu PV Zaragoza es garante bajo el Contrato de Financiación. El 16 de junio de 2015 la Sociedad se adhirió al Contrato de Financiación como garante (en adelante, Puerto Venecia, Intu PV Zaragoza y la Sociedad serán denominados conjuntamente, los “**Obligados**”)

Los principales términos y condiciones del Contrato de Financiación son los siguientes:

- La financiación concedida bajo el Contrato de Financiación se divide en dos tramos, un Tramo A (*Facility A*) por importe de 181.631.419 euros y un Tramo B (*Facility B*) por importe de 43.368.580 euros.
- El tipo de interés se calcula para cada Periodo de Interés como la suma de un margen del 2,50% anual más el Euribor aplicable.
- Puerto Venecia pagará los intereses que se devenguen por las disposiciones en cada fecha de pago de intereses que son los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año y la fecha de amortización del Contrato de Financiación, siendo la primera fecha de pago de intereses el 15 de julio de 2015. En caso de que los referidos días fuesen inhábiles la fecha de pago de intereses será el siguiente Día Hábil de dicho mes o (si no hubiese), el Día Hábil anterior de dicho mes (la “**Fecha de Pago de Intereses**”).
- Si Puerto Venecia no efectuara en su fecha de vencimiento un pago al que estuviese obligado bajo el Contrato de Financiación, o cualquiera de los contratos relacionados con éste (en adelante, los “**Documentos de la Financiación**”), se pagará un interés de demora por las cantidades impagadas, desde la fecha de dicho impago hasta la del pago efectivo, tanto después como antes de ser juzgado, a una tasa (la tasa de morosidad) que calculará HSBC Bank plc, en su condición de agente del sindicato (el “**Agente**”), que resultará de la suma del 1% anual sobre la mayor entre las siguientes:
  - (a) el tipo de interés aplicable a la cantidad debida inmediatamente anterior a la fecha de vencimiento (si se trata del principal); y

- (b) el tipo de interés que hubiese resultado aplicable a la cantidad debida, considerando dicha cantidad debida como un préstamo (en la misma divisa) durante Periodos de Intereses sucesivos de una duración a determinar por el Agente.
- Puerto Venecia deberá devolver el importe dispuesto bajo el Contrato de Financiación mediante un único pago el 23 de diciembre de 2019. No obstante lo anterior, Puerto Venecia podrá, mediante notificación al Agente, solicitar (i) que el vencimiento del 23 de diciembre de 2019 sea prorrogado por un período de 12 meses adicionales, (ii) si llegado el 23 de diciembre de 2015 la Fecha de Amortización no ha sido prorrogada, que la fecha de amortización inicial sea prorrogada por un período de 24 meses. Cualquiera de dichas prórrogas podrá ser rechazada por las Entidades Financiadoras a su discreción.
  - El Contrato de Financiación contiene, entre otras, ciertas restricciones relativas a enajenación y adquisición de activos, fusiones, arrendamientos de sus activos así como ciertas obligaciones de información y de cumplimiento normativo, habituales en este tipo de operaciones.
  - El Contrato de Financiación contempla supuestos de incumplimiento (en adelante, cada uno de ellos, un “**Supuesto de Incumplimiento**”) tales como: (i) falta de pago, (ii) incumplimiento de obligaciones bajo los Documentos de la Financiación, (iii) falsedad o error de las declaraciones, (iv) incumplimiento cruzado, (v) insolvencia o procedimiento de insolvencia, (vi) proceso de acreedores, (vii) cese del negocio, (viii) expropiación y (ix) daños mayores. En caso de que ocurra un Supuesto de Incumplimiento el agente podrá reclamar anticipadamente las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Financiación.
  - El Contrato de Financiación está sujeto a Derecho inglés.
  - La Sociedad ha otorgado en favor de las Entidades Financiadoras y el proveedor del derivado de tipos de interés descrito en el apartado (ii) Inversiones financieras a largo y corto plazo (el “**Proveedor del Derivado**”) un derecho real de prenda sobre las acciones de Intu PV Zaragoza y sus cuentas bancarias. Igualmente, Intu PV Zaragoza ha otorgado en favor de las Entidades Financiador y del Proveedor del Derivado un derecho real de prenda sobre las acciones de Puerto Venecia, sus cuentas bancarias y los derechos de crédito derivados del Contrato de Compraventa. Asimismo, Puerto Venecia otorgó (i) dos hipotecas inmobiliarias de primer rango sobre el centro comercial Puerto Venecia, una en favor de las Entidades Financiadoras y otra en favor del Proveedor del Derivado y (ii) un derecho real de prenda de primer rango sobre sus cuentas bancarias y los derechos de crédito que ostente frente a los arrendatarios, sus compañías aseguradoras y el gestor del centro comercial Puerto Venecia. Finalmente, Intu Zaragoza Holding otorgó en favor de las Entidades Financiadoras y el Proveedor

del Derivado un derecho real de prenda sobre las acciones de la Sociedad, de las que es titular, y sobre los derechos de crédito derivados del contrato de préstamo intragrupo de fecha 16 junio de 2015.

*(iii) Deudas con empresas del Grupo Intu y asociadas corrientes y no corrientes*

- A 31 de diciembre de 2012 Puerto Venecia mantenía un préstamo con uno de sus socios y con una empresa vinculada a uno de ellos, British Land Zaragoza Holding, B.V. y Orion III European 8 S.àr.l. El citado préstamo, que tenía la consideración de préstamo participativo, tenía un límite de 146.485 miles de euros y devengaba un tipo de interés fijo del 8%.

A 31 de diciembre de 2013 y 2014, Puerto Venecia mantenía un préstamo con Orion III European 8 S.àr.l. El citado préstamo, que tenía la consideración de préstamo participativo, tenía un límite de 58.746.861 de euros y devengaba un tipo de interés fijo del 8%, o bien un tipo de interés variable del 20% siempre que el resultado operativo de Puerto Venecia iguale o supere los 5 millones de euros. Dicho préstamo vencía el 30 de junio de 2019, y se renovará automáticamente año a año hasta un máximo de 5 años adicionales. El 19 de enero de 2015 Intu PV Zaragoza, S.A.U., tras llevar a cabo la compraventa del 100% de las acciones de Puerto Venecia, adquirió el préstamo participativo y los intereses devengados y no pagados a dicha fecha por importe total de 59.275.545 euros. Dicho préstamo participativo fue capitalizado mediante escritura autorizada el 22 de abril de 2015.

- El 16 de junio de 2015, y como contraprestación a la cesión del contrato de préstamo descrito en el apartado 1.4.2 anterior se generó una deuda entre la Sociedad y su Accionista único por importe de 177.302.953 euros, con un tipo de interés de 5,15% anual y con vencimiento un año después del Contrato de Financiación.

*(iv) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*

Al cierre del ejercicio 2012, Puerto Venecia tenía registrado en este epígrafe un importe de 4,6 millones de euros, aproximadamente, correspondiente a retenciones de garantía por las obras de construcción del complejo inmobiliario cuyo vencimiento es superior a 75 días.

### Cuenta de Resultados

€ miles	2012	2013	2014
Importe neto de la cifra de negocios	6.587	16.309	17.833
Trabajos realizados por la empresa para su activo	364	-	-
Gastos de personal	-2.412	-683	-616
Otros gastos de explotación	-10.777	-5.603	-4.907
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliaria:	-2.770	-9.650	-10.606
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-370	0	10
Otros resultados	471	470	351
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-8.908</b>	<b>842</b>	<b>2.066</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-3.734</b>	<b>-16.259</b>	<b>-16.961</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-12.642</b>	<b>-15.416</b>	<b>-14.895</b>
Impuestos sobre beneficios	3.792	-76	-2.413
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-8.850</b>	<b>-15.492</b>	<b>-17.308</b>

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

Los ingresos del ejercicio corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque comercial, del centro comercial y de la zona de ocio y restaurantes, que se detalla a continuación:

€ miles	2012	2013	2014
Renta Mínima Garantizada	8.806	18.682	19.769
Renta variable	151	295	552
Bonificaciones	-2.370	-2.668	-2.489
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>6.587</b>	<b>16.309</b>	<b>17.833</b>

Al cierre de los ejercicios 2012, 2013 y 2014 Puerto Venecia tenía contratado con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones de rentas pactadas contractualmente.

A continuación se detalla en qué consisten dichas rentas garantizadas derivadas del contrato de compraventa del complejo comercial Puerto Venecia:

Bajo la cláusula número 10 del contrato de compraventa de Puerto Venecia, entre Redada Holding B.V. como vendedor y Intu PV Zaragoza (fusionada con Puerto Venecia a fecha del presente Documento Informativo) como comprador (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo), se definen dos tipos de rentas garantizadas por el vendedor durante un determinado periodo de tiempo.

a) Primera renta garantizada

El vendedor garantiza trimestralmente las rentas acordadas bajo los contratos de arrendamiento de seis inquilinos a favor del comprador, hasta el 31 de diciembre de 2016.

Dicha renta garantizada se calcula como la diferencia entre un importe fijo establecido entre las partes y el ingreso trimestral derivado de la renta acordada.

En función de si la renta garantizada es positiva o negativa, el vendedor deberá abonar al comprador dicha cantidad, o será el comprador quien abone dicha cantidad al vendedor, respectivamente.

b) Segunda renta garantizada

El vendedor garantizó a favor del comprador una segunda renta (no sujeta a modificaciones) de 800.000 euros, la cual se abonó en enero de 2015.

Adicionalmente, en virtud de los acuerdos privados alcanzados con cada arrendatario, éstos se benefician de bonificaciones, es decir descuentos, previamente establecidas en los mismos.

(ii) Gastos de personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012, 2013 y 2014 han sido 18,5 y 4, respectivamente.

€ miles	2012	2013	2014
Sueldos, salarios y asimilados	2.199	626	560
Cargas sociales	198	55	50
Otros gastos sociales	15	2	6
<b>Gastos de personal</b>	<b>2.412</b>	<b>683</b>	<b>616</b>

(iii) Resultado financiero

€ miles	2012		2013		2014	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gastos por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	6.324	-	10.066	-	4.849
Gasto por intereses y préstamo hipotecario	-	1.642	-	722	-	-
Gastos por intereses préstamo Goldman Sachs	-	-	-	1.952	-	9.228
Otros gastos e ingresos financieros	112	18	167	2.810	22	0
Incorporación al activo de gastos financieros	4.141	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	3	-	1	-	1
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado)	-	-	-	875	-	2.906
<b>Total Ingresos y gastos financieros</b>	<b>4.253</b>	<b>7.987</b>	<b>167</b>	<b>16.426</b>	<b>22</b>	<b>16.983</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	<b>-3.734</b>		<b>-16.259</b>		<b>-16.961</b>	

#### *Gastos por intereses por deudas con empresas del Grupo Intu y asociadas*

- A 31 de diciembre de 2012 Puerto Venecia mantenía un préstamo con uno de sus socios y con una empresa vinculada a uno de ellos, British Land Zaragoza Holding, B.V. y Orion III European 8 S.à.r.l. que devengaba un tipo de interés fijo del 8%.
- A 31 de diciembre de 2013 y 2014, Puerto Venecia mantenía un préstamo con Orion III European 8 S.à.r.l. que devengaba un tipo de interés fijo del 8%, o bien un tipo de interés variable del 20% siempre que el resultado operativo iguale o supere los 5 millones de euros.

#### *Gastos por intereses y préstamo hipotecario*

El préstamo sindicado con garantía hipotecaria concedida por importe de 79 millones de euros registrado en ejercicio 2012 devengaba un tipo de interés del Euribor a 3 meses más un diferencial que oscila entre el 1% y el 1,45%. Con fecha 15 de octubre de 2013 dicho préstamo fue cancelado.

#### *Gastos por intereses del préstamo concedido por Goldman Sachs*

El 15 de octubre de 2013 Puerto Venecia formalizó un préstamo con Goldman Sachs por un importe de 173,4 millones de euros a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más 5%. Con fecha 19 de enero de 2015 dicho préstamo fue cancelado.

#### **1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2012, el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014 de Puerto Venecia, fueron auditadas por Deloitte, que emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha de 28 de mayo de 2013, 16 de abril de 2014 y 27 de febrero de 2015, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

El informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales abreviadas de Puerto Venecia para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 contiene el siguiente párrafo de énfasis: “Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2.g y 15 de la memoria abreviada adjunta, en las que se indica que los Socios de la Sociedad han concedido un préstamo participativo por importe de 146 millones de euros de los que al 31 de diciembre de 2012 se han dispuesto 135 millones de euros, lo cual constituye la principal fuente de financiación

*de la Sociedad. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.”*

El informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales abreviadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 contiene el siguiente párrafo de énfasis: *“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2.g, 9 y 13 de la memoria abreviada adjunta, en las que se indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas que han reducido el patrimonio neto por debajo del 50% del capital social si bien ésta no se encuentra en causa de disolución ya que mantiene préstamos participativos al 31 de diciembre de 2013 por importe de 59 millones de euros. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.”*

El informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 contiene el siguiente párrafo de énfasis: *“Llamamos la atención sobre las Notas 2.g y 9 de la memoria adjunta, en las que se indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas que han reducido el patrimonio neto por debajo del 50% del capital social si bien ésta no se encuentra en causa de disolución ya que mantiene préstamos participativos al 31 de diciembre de 2014 por importe de 59 millones de euros. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”*

El informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios de Puerto Venecia al 16 de junio de 2015, contiene el siguiente párrafo de énfasis: *“Llamamos la atención sobre la nota 2.g de los estados financieros intermedios adjuntos, que indica que la sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 14.343 miles de euros, encontrándose en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Si bien los administradores de la sociedad dominante del grupo al que pertenece la sociedad, han aprobado la fusión de ésta con su matriz directa al objeto de restablecer este desequilibrio patrimonial, la mencionada operación de fusión está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Esta situación indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.”*

La fusión anteriormente mencionada se elevó a público ante notario con fecha 16 de junio de 2015, y se presentó a los registros mercantiles de Madrid y Barcelona para su inscripción con fecha 20 de junio de 2015 habiéndose practicado la inscripción en dichos registros los días 24 y 28 de julio de 2015 respectivamente, restableciéndose el mencionado desequilibrio patrimonial.

### 1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMIs a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En los apartados 1.6.3.1 y 1.6.3.2 anteriores se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMIS, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

En relación con lo anterior, el artículo 30 de los Estatutos establece lo siguiente:

*“Artículo 30º.- Aplicación del resultado.-*

*La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, de acuerdo con el balance aprobado, y, en su caso, decidirá sobre la distribución de dividendos a sus accionistas, una vez cubiertas las atenciones previstas en estos Estatutos o en la normativa aplicable.*

*En caso de distribución de dividendos, éstos no serán exigibles hasta que, por lo menos, el período de diez (10) días indicado en el artículo 9 párrafo cuarto de estos Estatutos haya transcurrido.*

*Asimismo, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), la distribución de dividendos generara el devengo del el Gravamen Especial referido en el artículo 9 párrafo primero de estos Estatutos, los accionistas que hubiesen sido los causantes del mismo compensarán a la Sociedad.*

*La cantidad objeto de compensación, calculada por el Consejo de Administración, será equivalente al Gravamen Especial derivado del dividendo distribuido al accionistas que haya causado el devengo del Gravamen Especial, incrementado en la cantidad correspondiente al impuesto sobre sociedades que, en su caso, grave el importe total de la compensación, dejando por tanto a la Sociedad en la misma situación que si no se hubiese devengado el Gravamen Especial.*

*El Consejo de Administración podrá delegar la facultad de calcular la cantidad objeto de compensación en uno o varios consejeros.*

*Salvo que el Consejo de Administración decida lo contrario, el importe de la compensación será exigible al accionista por parte de la Sociedad el día anterior al abono del dividendo.*

*El pago de la compensación por parte del accionista correspondiente se realizará compensando dicho pago con el importe del dividendo que le corresponda.*

*La cantidad del dividendo compensada por la Sociedad con el crédito adeudado por el accionista correspondiente de conformidad con los párrafos precedentes será liberada a favor del mismo en caso de que este último proporcione a la Sociedad la documentación que le requiera el Consejo de Administración tal y como señala el artículo 9 párrafo tercero de estos Estatutos, manifestando que el dividendo recibido se encuentra sujeto a un porcentaje de tributación que la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla) admita a los efectos de que no se devengue el Gravamen Especial. Dicha documentación deberá ser entregada en el plazo establecido en el artículo 10.3 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla).*

*La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, incluyendo, con carácter meramente ilustrativo, por medio de la distribución de instrumentos de deuda emitida por la propia Sociedad.*

*El órgano de administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.”*

#### **1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A la fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

En relación a la filial de la Sociedad, Puerto Venecia, el 21 de julio de 2012, durante la construcción del centro comercial, uno de los trabajadores de la empresa subcontratada para la construcción sufrió un accidente laboral que supuso su fallecimiento.

Como consecuencia del accidente laboral, la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de Zaragoza extendió Acta de Infracción el 5 de abril de 2013 imponiendo a Puerto Venecia, como promotora, una multa de 30.000 euros. Además, Puerto Venecia quedó obligada de forma solidaria, junto con las otras tres sociedades involucradas en la construcción del centro comercial, al pago de un recargo de prestaciones previsto en el artículo 123 de la Ley General de la Seguridad Social. La cuantía del recargo no debería exceder de 50.000 euros. Tanto la multa como el recargo fueron impuestos a Puerto Venecia por incumplimiento de las normas de prevención de riesgos laborales y, ambas han sido recurridas por Puerto Venecia.

A fecha del presente Documento Informativo, el procedimiento administrativo está suspendido, por Resolución de la Dirección General de trabajo del Gobierno de Aragón

de fecha 15 de mayo de 2015, hasta que se resuelva el procedimiento penal vinculado a dicho accidente.

El procedimiento penal abreviado se inició mediante resolución judicial de fecha 3 de septiembre de 2013. La fase de juicio se inició mediante resolución judicial de 12 de enero de 2015. Ningún miembro de Puerto Venecia ha sido imputado como consecuencia del procedimiento penal. Entre otros, fue imputado el Coordinador de Prevención de Riesgos Laborales. Con respecto al procedimiento penal las provisiones del Código Penal aplicables son las de los delitos contra la salud y seguridad de los trabajadores. Estas provisiones establecen que se impondrá la pena correspondiente a aquellos administradores o gerentes de la sociedad correspondiente que en el momento fuesen responsables de adoptar las medidas necesarias para asegurar unas correctas condiciones de seguridad y salud. Por lo tanto, en ningún caso podrán ser responsables los administradores nombrados posteriormente al momento del accidente, como es el caso de los actuales administradores de la Sociedad.

La compañía aseguradora Zurich ha sido considerada directamente responsable de los daños y perjuicios. Puerto Venecia ha sido considerada responsable subsidiaria, por lo que únicamente se ha aportado al proceso la póliza de responsabilidad civil de administradores. La fiscalía reclama 150.000€ por los daños y perjuicios causados, mientras que la acusación particular reclama 300.000€.

No ha sido posible alcanzar un acuerdo entre las compañías de seguros y la acusación particular. Por lo tanto, las compañías de seguros han realizado el correspondiente depósito judicial para evitar el pago de intereses.

Adicionalmente, en la actualidad Puerto Venecia tiene en curso diversas reclamaciones judiciales por cuantías debidas por algunos arrendatarios, algunos de ellos en situación de concurso.

Dichas reclamaciones son de escasa importancia por su importe.

A continuación señalamos todas las reclamaciones pendientes, especificando cuantía y estado actual, y distinguiendo entre reclamaciones judiciales, procedimientos de desahucio y reclamación de cantidad y, concursos:

RECLAMACIONES EXTRAJUDICIALES		
ARRENDATARIO ROTULO/LOCAL	RECLAMACIÓN	ESTADO
FRAGANCIAS Y AROMAS DEL SUR, S.L. ESPACIO K-4 "FRAGANCES OF THE WORLD"	Deuda por importe de € 3.124 en concepto de devolución de un pagaré que entregó como pago de la deuda.	Tras última reunión se decide de momento no presentar demanda por falta de solvencia de deudor y dificultades de localización
TREN&MOTION, S.L. LOCAL L-53 "KROWIM"	Se reclaman renta y cantidades asimiladas por importe de € 17.778,26.	Se presentó demanda el 17/12/2014
ARLEQUIN PUERTO, S.L. LOCAL/KIOSCO QFF1+T-FF1	Se reclaman rentas y cantidades asimiladas. Desde la Gerencia se intentó hablar con ellos pero finalmente se decide desahuciar, cobrándose la deuda en ejecución en el Juzgado	Se presentó demanda el 17/12/2014

CONCURSO		
ARRENDATARIO	CRÉDITO RECONOCIDO	ESTADO
ORTIZOLA, SL	48.037,78 €	Se publicó en el BOE el 10/7/2013. El 8/10/2013 se emitió el proyecto de la lista de acreedores 100% reconocido.
PRINCIA ANIMACIÓN INFANTIL, SL	25.721,83 €	El 23/10/2013 publicó la Lista de acreedores, siendo el crédito reconocido de la Sociedad. Actualmente está solicitada la liquidación de la sociedad por la administración concursal.
VILLANUEVA Y DOMINGUEZ, S.L.	31.849,98 €	Se publicó el 9/1/2014 en BOE, presentándose incidente concursal por el que se solicitaba la resolución del contrato, obteniéndose por acuerdo la posesión del local y del almacén. El 11/2/2014 fue admitida a trámite. Por Auto de 26/2/2014 se abrió la fase de liquidación por insuficiencia de la masa activa.
HANGAR 7 STORE CAFÉ, S.L.	4.298.798,35 €	Fue reconocido todo el crédito comunicado, presentándose la impugnación del crédito por parte de la concursada y Construco 2010. La administración concursal se opuso. El 24/9/2014 se abrió la fase de liquidación, señalándose fecha para el juicio el 3/3/2015. Previo cobro de € 1.000.000 se ha llegado a un acuerdo con la entidad HANGAR en concurso par ano reclamar cantidad adicional alguna, salvo la posibilidad de adjudicación del importe equivalente a los muebles que estaban ene l local al verificarse el lanzamiento (aunque la posibilidad de este cobro es remota).
FOTOPRIX, S.A.	27.573,81 €	El crédito se encuentra reconocido. Se recuperaron las llaves.

PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD		
ARRENDATARIO	CANTIDAD RECLAMADA	ESTADO
CATALINA RUS TRIBALDOS Y D. FRANCISCO JAVIER IZQUIERDO GUTIERREZ	9.609,50 €	Por sentencia de 19/9/2013 se estima íntegramente la demanda con costas. Se presentó Ejecución de Sentencia, declarándose el embargo de una finca y de una retribución del Ejército del arrendatario. Se está cobrando una cantidad mensual de aprox. € 300.
HANGAR 7 STORE CAFÉ, S.L.	57.776,91 €	El arrendatario fue declarado en concurso. Se llegó a un acuerdo en cuya virtud, previo cobro de € 1.000.000 se liquida la deuda, salvo la posibilidad de adjudicación del importe equivalente a los muebles que estaban en el local al verificarse el lanzamiento (aunque la posibilidad de este cobro es remota): La posesión del local fue recuperada.
INBLUE17, SL	61.958,85 €	El 30/9/2014 se firmó un reconocimiento de deuda y plan de pagos. El 6/10/2014 se emite una diligencia por la que se suspende la ejecución del lanzamiento por 60 días, solicitándose el 24/10/2014 nueva fecha lanzamiento, encontrándose el mismo todavía pendiente. El 11/11/2014 se le mandó Burofax para reclamar la entrega de la posesión y los importes debidos más las penalidades correspondientes. El 27/1/2015 se recuperó la posesión.
DE CATEGORIA, S.L.	11.733,49 €	El 19/1/2015 se recupera la posesión en el juicio de desahucio. El 13/5/2015 se archiva el procedimiento por pago. Se interpuso demanda reclamando indemnización por resolución anticipada (incumplimiento) del contrato y se obtuvo sentencia condenando a DE CATEGORIA a pagar € 74.954. El 9/7/2015 se presentó demanda de ejecución de esta sentencia.
SUIKA RECREATIVOS, SL	11.354,51	Se alcanzó un acuerdo obteniéndose un auto de homologación judicial del mismo el 24/9/2014 y se recuperó la posesión.
PILAR GARCIA FUENTE	7.395,80 €	El 12/1/2015 se recuperó la posesión y se alcanzó el acuerdo.
ANDIR ROAD (GENE KARTING)	-	Se obtuvo sentencia estimatoria de la demanda condenado a pagar € 145.385 y el desahucio está previsto para el 7/9/2015.
CHEPIJIN, S.L. (BRUTUS)	-	Se obtuvo sentencia estimatoria de la demanda condenando a pagar € 34.598,39 y el desahucio está previsto para el 28/9/2015.

## **1.20. Factores de riesgo**

### **1.20.1. Riesgos financieros**

#### *1.20.1.1. Nivel de endeudamiento*

A 16 de junio de 2015, la Sociedad tiene una deuda financiera de, aproximadamente, 177,3 millones de euros que vence el 6 de mayo de 2021. Dicha deuda devenga unos intereses anuales del 5,15% anual. Adicionalmente, la filial Puerto Venecia tiene concedido un préstamo por importe de 223,7 millones de euros que vence el 23 de diciembre de 2019, el cual devenga unos intereses anuales equivalentes al Euribor a 3 meses más un diferencial de 2,5%. De conformidad con los acuerdos de financiación, Puerto Venecia debe cumplir unos ratios financieros (ver apartado 1.13). El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración del Grupo.

#### *1.20.1.2. Contratación de derivados financieros*

La filial Puerto Venecia tiene contratado un producto financiero derivado (ver apartado 1.13 del presente Documento Informativo), principalmente, para mitigar los riesgos derivados de fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable de la financiación de la Sociedad. Si las condiciones de este instrumento de cobertura y la de las financiaciones cubiertas coinciden, se considera que dicha cobertura es eficaz, por lo que la valoración del mismo se registrará en el patrimonio neto. En caso contrario, la valoración se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias y podría tener un impacto negativo en la situación financiera, resultados y valoración del Grupo. A 16 de junio de 2015 la variación del valor razonable en dicho instrumento financiero de cobertura de tipo de interés (swap) ha supuesto un gasto financiero por importe de 163 miles de euros (ver apartado 1.13. del presente Documento Informativo).

### **1.20.2. Riesgos operativos**

#### *1.20.2.1 Potenciales conflictos de interés como consecuencia de la inexistencia de reglamentos específicos de buen gobierno*

La Sociedad no dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración, ni tampoco de un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en ser accionistas de la Sociedad.

#### *1.20.2.2 Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés*

La Sociedad está 100% participada por Intu Zaragoza Holding, sociedad perteneciente al Grupo Intu. A su vez, Intu Management Spain, S.L., que presta servicios de gestión y desarrollo del activo a la Sociedad, pertenece también al Grupo Intu. El Grupo Intu, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses del Grupo Intu coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que el Grupo Intu actúe de forma beneficiosa para la Sociedad.

#### *1.20.2.3 Riesgo de cambios normativos*

La Sociedad se encuentra sometida a diversas disposiciones normativas de rango legal y reglamentario, tanto europeas como nacionales, e incluso locales, de orden administrativo, urbanístico, de seguridad, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros.

Cualquier modificación o cambio sustancial en dichas disposiciones legales y reglamentarias (que podría incluso tener carácter retroactivo) o un cambio significativo en la forma en que las mismas son interpretadas o aplicadas por las autoridades administrativas o los tribunales competentes podría afectar al destino urbanístico actual del inmueble, a su uso previsto, a los costes asociados a la titularidad de éstos, a su valor y a la renta derivada de su arrendamiento, así como generar costes adicionales (de inversión o de otro tipo) a la Sociedad; pudiendo, en consecuencia, afectar negativamente las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.2.4 Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad podrá verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos del inmueble que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Asimismo, la Sociedad también puede verse afectada por impagos de sus arrendatarios así como por otros actos realizados por éstos.

El activo inmobiliario de la Sociedad está expuesto al riesgo genérico de daños que se pueda producir por incendios, inundaciones u otras causas, daños que pueden no estar cubiertos, en su totalidad o en modo alguno, por los seguros que tiene contratados el Grupo Intu. Asimismo, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en el activo del que la Sociedad es

propietaria. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

En la actualidad la Sociedad tiene en curso diversos litigios de reclamación de cantidad contra algunos arrendatarios y un litigio por accidente laboral, procedimientos descritos de forma más detallada en el apartado 1.19.4 de este Documento Informativo.

### **1.20.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### *1.20.3.1. Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario y el sector de centros comerciales actual es muy sensible al entorno económico-financiero existente. Las rentas derivadas del arrendamiento de los activos inmobiliarios y su valoración dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de su cartera de activos, debiendo, registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.2. El Grupo Intu se enfrenta a los riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria y las actividades de desarrollo.*

Los ingresos obtenidos del complejo comercial que posee el Grupo Intu están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- los aumentos en las tasas de negocio, gastos de personal y costes de energía;
- la necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los espacios;
- la capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar un local, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de un local; y
- la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y valoración de la Sociedad.

*1.20.3.3. La competencia de nuevos centros comerciales, otros locales comerciales y otros canales de venta al por menor, incluyendo internet, podría tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras del Grupo Intu.*

El Grupo Intu se enfrenta a la competencia de otros complejos comerciales de España e internacionales. La competencia puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales, (ii) un descenso de los precios de los centros comerciales y, (iii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio comercial. Asimismo, el centro comercial del Grupo Intu compite con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

Además de los minoristas, el centro comercial del Grupo Intu se enfrenta a la creciente competencia de otras formas de venta al por menor que impactan en la demanda de espacio comercial del Grupo Intu. Cualquiera de los factores antes mencionados podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

*1.20.3.4. Los arrendatarios minoristas, que proporcionan una parte importante de los ingresos de alquiler del Grupo Intu, están expuestos a la disminución de los gastos de consumo en periodos de incertidumbre económica*

El Grupo Intu deriva una parte sustancial de sus ingresos de alquiler de los arrendatarios minoristas cuyos ingresos podrían estar expuestos a la disminución del consumo en periodos de incertidumbre económica.

El concurso, la insolvencia o un descenso en la actividad de algún arrendatario importante o de múltiples arrendatarios, podría afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la Sociedad. Los Administradores consideran que algunos arrendatarios juegan un papel importante en la generación de ingresos del Grupo Intu.

*1.20.3.5. Los eventos externos que escapan al control del Grupo Intu pueden tener un impacto negativo en el número de visitas al centro comercial del Grupo Intu y, por tanto, la demanda y el valor de propiedades del Grupo Intu.*

La demanda de arrendamientos en el centro comercial del Grupo Intu se ve afectada por el número de visitas de potenciales clientes, por tanto, una disminución de dicho número de visitas, puede afectar negativamente a la demanda de alquiler y al valor del activo del Grupo Intu.

Además, los accidentes, los fallos del sistema u otros eventos externos similares podrían plantear problemas en la seguridad del centro comercial del Grupo y resultar un daño a la reputación y / o afectar a los negocios del Grupo Intu, a su situación financiera y / o a

sus resultados. El Grupo Intu tiene contratados seguros frente a ciertos riesgos, sin embargo, dichos seguros pueden no cubrir, total o parcialmente, los daños que pueda sufrir el Grupo Intu, siendo, por otro lado, económicamente inviable asegurar todos los posibles riesgos del Grupo Intu.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.6. Concentración geográfica*

El activo que la Sociedad posee en Zaragoza representa el 100% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.7. Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para el inmueble y su consecuente disminución en los precios de alquiler*

Los arrendatarios podrían no renovar sus contratos al vencimiento y el Grupo Intu podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación del inmueble, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.8. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes*

Si los arrendatarios atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.9. Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de valorar el activo inmobiliario, EY ha asumido hipótesis (parte de ellas contempladas en el informe de valoración del activo realizado por Cushman & Wakefield, ver apartados 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo), entre otras, relativas al grado de ocupación del centro comercial, la futura actualización de las rentas, la rentabilidad de salida estimada en 10 años o la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos empleados evolucionaran negativamente, la valoración del activo del Grupo Intu sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.10. Riesgo de daños del complejo comercial o de locales comerciales*

El complejo comercial está expuesto a daños extraordinarios procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, el Grupo Intu tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

En caso de que dichos daños afectaran a un elevado número de locales comerciales relevante, el Grupo Intu tendría que hacer frente a los mismos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.11. Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo Intu quisiera desinvertir una porción de su inmueble, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

### **1.20.4. Riesgos ligados a las acciones**

#### *1.20.4.1. Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

#### *1.20.4.2. Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

#### *1.20.4.3 Free-float limitado*

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, el accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 165.385 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil cinco euros (2.150.005 euros) considerando el precio de referencia por acción de 13 euros. Dado que dichas acciones representan un 3,27% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

## **1.20.5. Riesgos fiscales**

### *1.20.5.1. Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podría afectar de manera negativa a la Sociedad - aplicación del gravamen especial*

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 20 de julio de 2015, por lo que tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

### *1.20.5.2. Aplicación del gravamen especial*

La Sociedad podrá llegar a estar sujeto a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

### *1.20.5.3. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs*

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

## **1.20.6. Otros Riesgos**

### *1.20.6.1. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además,

existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aún cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

### **2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones**

A fecha 30 de junio de 2015 Zaragoza Properties, mediante decisión del accionista único, acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Zaragoza Properties está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.060.000 euros, representado por 5.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.060.000 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMIs, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

**2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

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

**2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de SOCIMIs y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), sociedad domiciliada en la Plaza de la Lealtad, nº 1, Madrid, y de sus entidades participantes autorizadas. Todas las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos.

Las acciones de la Sociedad se encuentran denominadas en euros (€).

Cabe destacar, los siguientes derechos que incorporan las acciones previsto en los Estatutos y en la normativa aplicable vigentes a la fecha del Documento Informativo:

- (i) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y, en su caso, en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones, siempre que se den las condiciones que señala el artículo 30 de los Estatutos que se transcribe más adelante, sin que tengan derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas las acciones ordinarias.

La Sociedad estará obligada a distribuir los beneficios del ejercicio en forma de dividendos en una cuantía igual, al menos, a la prevista en la Ley de SOCIMIs, y en los términos y condiciones contenidos en dicha norma.

En este sentido, y en lo que se refiere a la distribución de dividendos el artículo 30 de los Estatutos dice lo siguiente:

*“Artículo 30º.- Aplicación del resultado.-*

*La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, de acuerdo con el balance aprobado, y, en su caso, decidirá sobre la distribución de dividendos a sus accionistas, una vez cubiertas las atenciones previstas en estos Estatutos o en la normativa aplicable.*

*En caso de distribución de dividendos, éstos no serán exigibles hasta que, por lo menos, el período de diez (10) días indicado en el artículo 9 párrafo cuarto de estos Estatutos haya transcurrido.*

*Asimismo, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), la distribución de dividendos generara el devengo del el Gravamen Especial referido en el artículo 9 párrafo primero de estos Estatutos, los accionistas que hubiesen sido los causantes del mismo compensarán a la Sociedad.*

*La cantidad objeto de compensación, calculada por el Consejo de Administración, será equivalente al Gravamen Especial derivado del dividendo distribuido al accionistas que haya causado el devengo del Gravamen Especial, incrementado en la cantidad correspondiente al impuesto sobre sociedades que, en su caso, grave el importe total de la compensación, dejando por tanto a la Sociedad en la misma situación que si no se hubiese devengado el Gravamen Especial.*

*El Consejo de Administración podrá delegar la facultad de calcular la cantidad objeto de compensación en uno o varios consejeros.*

*Salvo que el Consejo de Administración decida lo contrario, el importe de la compensación será exigible al accionista por parte de la Sociedad el día anterior al abono del dividendo.*

*El pago de la compensación por parte del accionista correspondiente se realizará compensando dicho pago con el importe del dividendo que le corresponda.*

*La cantidad del dividendo compensada por la Sociedad con el crédito adeudado por el accionista correspondiente de conformidad con los párrafos precedentes será liberada a favor del mismo en caso de que este último proporcione a la Sociedad la documentación que le requiera el Consejo de Administración tal y como señala el artículo 9 párrafo tercero de estos Estatutos, manifestando que el dividendo recibido se encuentra sujeto a un porcentaje de tributación que la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla) admita a los*

*efectos de que no se devengue el Gravamen Especial. Dicha documentación deberá ser entregada en el plazo establecido en el artículo 10.3 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla).*

*La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, incluyendo, con carácter meramente ilustrativo, por medio de la distribución de instrumentos de deuda emitida por la propia Sociedad.*

*El órgano de administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.”*

(ii) Derechos de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos.

En concreto, de acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos, tendrá derecho a asistir a las Juntas Generales todo accionista, independientemente del número de acciones de que sea titular, siendo requisito esencial para asistir que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con un (1) día de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. En este caso, la representación deberá conferirse por escrito y ser especial para cada Junta General.

(iii) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas), así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, siempre y cuando dicho derecho no sea excluido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas, tal y como éste se encuentra reconocido en la Ley de Sociedades de Capital.

(iv) Derechos de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información previsto con carácter general en el artículo 93.d) de la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, los derechos reconocidos en el artículo 197 del mismo texto legal y, con carácter particular, todos

aquellos derechos que se recogen en la Ley de Sociedades de Capital como manifestaciones especiales del derecho de información.

#### **2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs**

Los Estatutos prevén dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 8 de los Estatutos, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

*“Artículo 8º.- Transmisión de acciones.-*

##### *8.1 Libre transmisibilidad de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

##### *8.2 Transmisión en caso de cambio de control.*

*No obstante lo dispuesto en el apartado 8.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

##### *8.3 General*

*Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.”*

## **2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

De conformidad con los términos del Contrato de Compraventa Intu Zaragoza (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo), antes o en la Fecha de Cierre del Contrato de Compraventa Intu Zaragoza, Intu Holding y CPPIB deben formalizar el Contrato entre Accionistas para regular sus respectivos derechos y obligaciones en relación con Intu Zaragoza y sus filiales (incluidas la Sociedad y Puerto Venecia), cuyos términos ya han sido acordados.

El Contrato entre Accionistas establece que Intu Zaragoza no tomará, y procurará que ninguna empresa de su grupo (incluidas la Sociedad y Puerto Venecia) tome ninguna acción con respecto a determinadas materias relacionadas con el negocio, activos, pasivos, capital, operaciones corporativas, nombramiento de gestores de activo, de propiedad, de desarrollo, litigios, etc. de Intu Zaragoza y sus filiales (incluidas la Sociedad y Puerto Venecia) sin la previa aprobación de, según cuál sea la materia reservada (i) todos los administradores de Intu Zaragoza, (ii) cada administrador de Intu Zaragoza nombrado por un accionista de Intu Zaragoza que posea al menos el 29,5% del total de las acciones de Intu Zaragoza (“**Accionista Necesario**”), (iii) los accionistas de Intu Zaragoza que tengan al menos el 75% del total de las acciones de Intu Zaragoza, o (iv) cada Accionista Necesario.

En particular, la transmisión de acciones de la Sociedad por Intu Zaragoza Holding y la transmisión de las acciones de Puerto Venecia requerirán bajo el Contrato entre Accionistas la aprobación unánime por todos los administradores de Intu Zaragoza.

## **2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs**

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, Intu Zaragoza Holding como único accionista de Zaragoza Properties a la fecha del presente Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Zaragoza Properties al MAB. De conformidad con el mencionado artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

## **2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad**

La versión vigente de los Estatutos se encuentra adaptada a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMIs en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas, (ii) la publicidad de pactos parasociales, (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB, y (iv) los requisitos exigibles en relación con cambios de control de la Sociedad.

A continuación se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

**“Artículo 8º.- Transmisión de acciones.-**

**8.1 Libre transmisibilidad de las acciones**

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

**8.2 Transmisión en caso de cambio de control.**

*No obstante lo dispuesto en el apartado 8.1. anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

**8.2.2** *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

**8.3 General**

*Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.”*

**“Artículo 9ºbis.- Comunicación de participaciones significativas.-**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”*

**“Artículo 10º.- Exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad.-**

*Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.”*

**“Artículo 11º.- Comunicación de pactos de la Sociedad.-**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”*

## **2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

El funcionamiento de la Junta General se rige por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 13 a 20 de los Estatutos.

Con sujeción en cualquier caso a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos vigentes en cada momento, algunas de las reglas más destacables en relación con el funcionamiento de la Junta General a la fecha del presente Documento Informativo son:

(i) Competencia de la Junta General

Son competencias de la Junta General las que tenga legalmente atribuidas y las competencias previstas expresamente en los Estatutos. El artículo 13 de los Estatutos dice lo siguiente:

- i. tomar acuerdos sobre la aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social;

- ii. el nombramiento, separación y el ejercicio de la acción social de responsabilidad respecto de los administradores, liquidadores y auditores de cuentas;
  - iii. la modificación de los estatutos sociales; el aumento y reducción de capital;
  - iv. la supresión o limitación del derecho de suscripción y asunción preferente;
  - v. la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activos y pasivos y el traslado de domicilio al extranjero;
  - vi. la disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación;
  - vii. la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales en los términos legales; así como
  - viii. la deliberación y acuerdo de cualquier otro asunto que determine la Ley o los Estatutos.
- (ii) Clases de Junta General

Las Juntas Generales conforme a lo establecido en el artículo 14 de los Estatutos podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Se considera Junta General ordinaria la que, previa convocatoria al efecto, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás Juntas Generales tendrán el carácter de extraordinaria.

(iii) Convocatoria

Las Juntas Generales deberán ser convocadas por el órgano de administración o, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en las fechas o periodos que determinen la ley y los Estatutos. Además se convocará también la Junta cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable en cada momento), a la convocatoria judicial o a la convocatoria en casas especiales, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

La convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital, y cuando no se hubiera acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el

Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia en que esté situado el domicilio social.

El accionista único decidió el día 30 de junio de 2015 la creación de la web corporativa de la Sociedad ([www.zaragoza-properties.es](http://www.zaragoza-properties.es)), que ha sido objeto de inscripción en el Registro Mercantil.

Cualquiera que sea la forma de convocatoria deberá expresar el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la Junta en segunda convocatoria, cumpliendo los plazos señalados para ello, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General y los informes técnicos necesarios.

No obstante, lo anteriormente señalado quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos de convocatoria para Juntas que deban tratar de asuntos determinados en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

Igualmente Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, como junta universal, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

(iv) Asistencia y derecho de representación

Todos los accionistas, incluidos los que no tienen derecho a voto, tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, siempre que tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones de la Sociedad con un (1) día de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista, debiendo conferirse la representación por escrito y ser especial para cada Junta General.

(v) Mesa de la Junta General

La Mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario.

Actuará como Presidente, según la naturaleza del órgano de administración, el Administrador único, el Presidente del Consejo de Administración o en ausencia de éste el Vicepresidente, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más antiguo de la sociedad, o el de mayor

edad si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia junta acuerde.

Actuará como Secretario, según la naturaleza del órgano de administración, el socio que la propia junta acuerde en caso de Administrador único, el Secretario del Consejo de Administración o en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más moderno de la sociedad, o el más joven si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia junta acuerde.

(vi) Quórum de constitución de la Junta General

Salvo que por Ley se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la Junta General, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.

(vii) Adopción de acuerdos y régimen de mayorías

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado).

Se exceptúan de lo anterior las materias señaladas específicamente en el artículo 17 párrafo 2º de los Estatutos, es decir, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, en las que para la adopción de acuerdos, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50), bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado, cuando en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento (50).

(viii) Eficacia de los acuerdos de la Junta General

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley de Sociedades de Capital les reconoce.

(ix) Actas de los acuerdos de la Junta General

Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la Junta General se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente. La lista de asistentes a la Junta General se incluirá necesariamente en el acta.

El acta deberá ser aprobada por la propia Junta General, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

**2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 27 de julio de 2015, el único accionista de la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (en adelante, “**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

*“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

*El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Zaragoza Properties instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.*

*El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”*

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de

negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

El único accionista de la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad en acciones equivalente a 150.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que, Intu Zaragoza Holding no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, el accionista único de la Sociedad (es decir, Intu Zaragoza Holding) ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 153.847 acciones de Zaragoza Properties con valor estimado de mercado de 2.000.000 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB. Consecuentemente, Intu Zaragoza Holding ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 165.385 acciones de Zaragoza Properties representativas del 3,27% de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 2.150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 13 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

##### **4.1. Información relativa al Asesor Registrado**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2014 (que consolida el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 24 de febrero de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan en su actuación en ese segmento. Las principales funciones son:

- (i) Revisar la información que la Sociedad prepara para remitir al MAB con carácter periódico o puntual y verificar que cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.
- (ii) Asesoramiento acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al segmento empresas en expansión.
- (iii) Cuando se apreciase un potencial incumplimiento relevante de las obligaciones asumidas por la Sociedad al incorporarse al segmento SOCIMIs, que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento, trasladar al MAB dichos hechos.
- (iv) Gestionar, atender y contestar las consultas y solicitudes de información que el mercado le dirija en relación con la situación de la Sociedad, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el mercado considere relevantes.
- (v) En el caso de que la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación del mercado no respaldado por la totalidad de los accionistas, comprobar que el precio al que el Emisor ofrezca la adquisición de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor de tal exclusión se haya justificado por el Emisor de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 10/2010, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido,

y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

**4.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

Ernst & Young, S.L. ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 21 de julio de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo

**4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs**

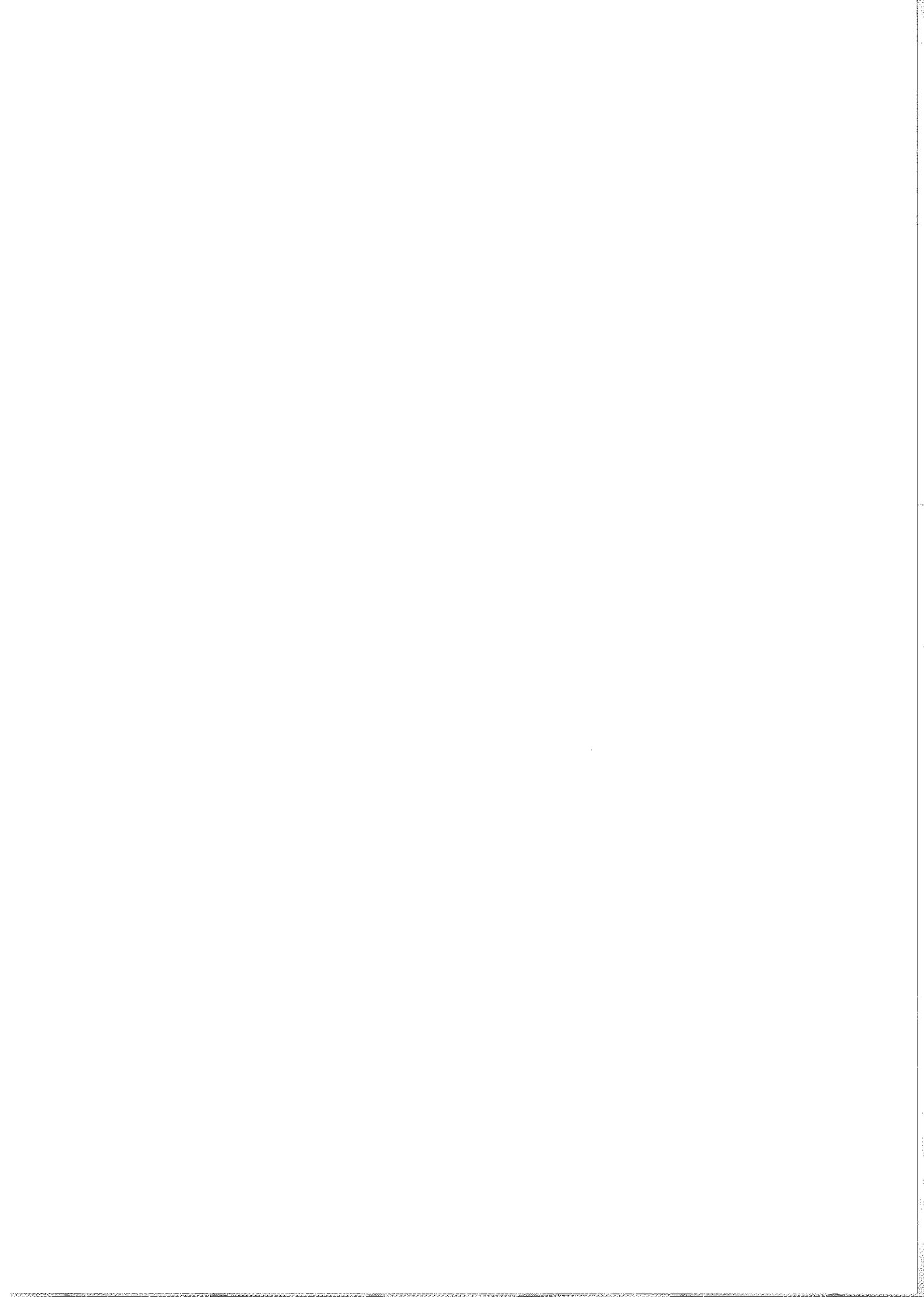
Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento Intu en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Linklaters, S.L.P., con N.I.F. B83985820 y domicilio en Calle Almagro, 40 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal.
- (ii) Ernst & Young, S.L., valorador independiente de la Sociedad (descrito en el apartado 4.2. del presente Documento Informativo).

**ANEXO I Estados Financieros Intermedios individuales de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 con informe de revisión limitada**

**PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Informe de revisión limitada sobre estados  
financieros intermedios a 16 de junio de 2015





## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al accionista único de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo de los administradores:

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. que comprenden el balance intermedio adjunto de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. al 16 de junio de 2015, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria, relativos al periodo intermedio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### *Alcance de la revisión*

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. a 16 de junio de 2015, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, 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.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre la nota 2.g de los estados financieros intermedios adjuntos, que indica que la sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 14.343 miles de euros, encontrándose en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Si bien los administradores de la sociedad dominante del grupo al que pertenece la sociedad, han aprobado la fusión de ésta con su matriz directa al objeto de reestablecer este desequilibrio patrimonial, la mencionada operación de fusión está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Esta situación indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.





*Otras cuestiones*

Las cifras correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 16 de junio de 2014 de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, que se incluyen a efectos comparativos con cada uno de los estados intermedios de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, no han sido auditadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Calzada Criado', written over a horizontal line.

David Calzada Criado

24 de julio de 2015



**Puerto Venecia  
Investments SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo comprendido  
entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de  
junio de 2015,  
junto con el  
Informe de Revisión Limitada

3

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**BALANCE INTERMEDIO AL 16 DE JUNIO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	16/06/2015	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	16/06/2015	31/12/2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible		7.441	9.988	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	4.007.000	63.479.400
Inmovilizado material		11.160	25.436	Capital		7.206.608	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	195.076.151	199.687.105	Prima de Emisión		195.406	(9.276.132)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	3.202.037	3.233.165	Reservas-		214.546	214.546
Activos por impuesto diferido	Nota 11,4	-	12.048.713	Legal y estatutarias		(19.140)	(9.490.678)
Periodificaciones a largo plazo	Nota 8	1.833.710	2.931.402	Otras reservas		-	(42.164.119)
Total activo no corriente		200.130.499	217.935.809	Resultado de ejercicios anteriores		(25.752.495)	(17.308.300)
				Total patrimonio neto		(14.343.481)	(5.269.151)
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		4.947.218	5.909.632	Deudas no corrientes-	Notas 6 y 10	223.684.070	4.205.429
Clientes por ventas y prestación de servicios		4.305.600	5.450.365	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Notas 6 y 10	219.117.065	-
Deudores varios	Nota 7	9	9	Derivados financieros	Nota 6	163.012	-
Personal		-	6.747	Otros pasivos financieros	Nota 13,1	4.403.993	4.205.429
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo		158.068	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes		-	58.746.861
Créditos con las Administraciones públicas	Nota 12,1	483.541	452.511	Total pasivo no corriente		223.684.070	62.952.290
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6	20.600	20.480	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Periodificaciones a corto plazo	Nota 8	853.452	624.646	Deudas a corto plazo	Nota 10,1	1.100.012	169.757.575
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	8.608.887	7.166.126	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		642.245	169.252.169
Total activo corriente		14.430.157	13.720.884	Otros pasivos financieros	Nota 13,1	457.767	505.406
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>214.560.656</b>	<b>231.656.693</b>	Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes	Nota 6	4.120.055	3.910.381
				Acreeedores varios		2.577.185	2.949.970
				Personal	Nota 11,1	-	486.656
				Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 6	606.119	320.935
				Anticipos de clientes		936.751	152.820
				Total pasivo corriente		5.220.067	173.667.956
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>214.560.656</b>	<b>231.656.693</b>

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 16 de junio de 2015.

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**E PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2015 Y 16 DE JUNIO DE 2015 Y DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2014 Y EL 16 DE JUNIO DE 2014**

(Euros)

	Notas de la Memoria	16/06/2015	(No Auditado) 16/06/2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	10.183.288	10.262.362
Gastos de personal- Sueldos, salarios y asimilados	Nota 12.2	(35.801)	5.828
Cargas sociales		(22.227)	37.379
Otros gastos sociales		(13.335)	(23.761)
Otros gastos de explotación- Servicios exteriores		(239)	(7.790)
Tributos	Nota 12.3	(4.329.573)	(3.809.444)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(3.875.225)	(3.896.268)
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(338.779)	144.200
Otros resultados	Nota 12.4	(115.569)	(57.376)
Resultado de explotación - Beneficio		(4.974.748)	(4.871.468)
		1.361.116	25.434
		2.204.282	1.612.712
Ingresos financieros		405	14
Gastos financieros- Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12.5	(15.767.713)	(7.056.030)
Por deudas con terceros	Nota 13.1	(1.013.427)	(2.200.225)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10.3	(14.754.286)	(4.855.805)
Diferencias de cambio		(139.391)	(2.338.450)
Resultado financiero - (Pérdidas)	Nota 12.4	(1.365)	(71)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		(15.908.064)	(9.394.537)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	(13.703.782)	(7.781.825)
Resultado del período procedente de operaciones continuadas		(12.048.713)	-
Resultado del período - (Pérdidas)		(25.752.495)	(7.781.825)
		(25.752.495)	(7.781.825)

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 16 de junio de 2015.

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 16 DE JUNIO DE 2015 Y 2014**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO**

**ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2015 Y EL 16 DE JUNIO DE 2015 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2014 Y EL 16 DE JUNIO DE 2014**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	16/06/2015	(No Auditado) 16/06/2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 12	(26.762.495)	(7.781.825)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	Nota 11	(19.140)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	Nota 12	(26.771.635)	(7.781.825)

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 16 de junio de 2015.

Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO AL 16 DE JUNIO DE 2015 y 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2015 Y EL 16 DE JUNIO DE 2015 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2014 Y EL 16 DE JUNIO DE 2014  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio / periodo	Total
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	Nota 9	63.479.400	-	(9.276.132)	(26.672.159)	(15.491.960)	12.039.149
Total ingresos y gastos reconocidos (No Auditado)	Nota 12	-	-	-	-	(7.781.825)	(7.781.825)
Aplicación del resultado del ejercicio 2013		-	-	-	(15.491.960)	15.491.960	-
<b>SALDO AL 16 DE JUNIO DE 2014 (No Auditado)</b>	Nota 9	63.479.400	-	(9.276.132)	(42.164.119)	(7.781.825)	4.257.324
Total ingresos y gastos reconocidos (No Auditado)		-	-	-	-	(9.526.475)	(9.526.475)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	Nota 9	63.479.400	-	(9.276.132)	(42.164.119)	(17.308.300)	(5.269.151)
Total ingresos y gastos reconocidos	Nota 12	-	-	-	-	(25.752.495)	(25.752.495)
Operaciones con socios o propietarios:							
1. (-) Reducciones de capital:	Nota 9	(59.472.410)	-	(19.140)	59.472.410	-	(19.140)
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	Nota 9	10	60.065.876	-	-	-	60.065.886
3. Otras operaciones con socios o propietarios	Nota 9	-	(43.368.581)	-	-	-	(43.368.581)
Otras variaciones del patrimonio neto	Nota 9	-	(9.490.687)	9.490.678	9	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2014		-	-	-	(17.308.300)	17.308.300	-
<b>SALDO AL 16 DE JUNIO DE 2015</b>	Nota 9	4.007.000	7.206.608	195.406	-	(25.752.495)	(14.343.481)

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 16 de junio de 2015.

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO AL 16 DE JUNIO DE 2015 y 2014**

(Euros)

	Notas de la Memoria	16/06/2015	(No Auditado) 16/06/2014
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>6.113.238</b>	<b>(1.918.590)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(13.703.782)	(7.781.825)
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>21.206.996</b>	<b>14.018.496</b>
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Nota 4	4.974.750	4.871.468
Variación provisiones		115.569	57.376
Ingresos financieros		(405)	(14)
Gastos financieros		15.767.713	7.056.030
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	Nota 10	139.391	2.338.450
Otros ingresos y gastos		209.978	(304.814)
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>1.037.259</b>	<b>(1.242.991)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		846.845	2.519.312
Otros activos corrientes		(120)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		190.534	(3.762.303)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(2.427.235)</b>	<b>(6.912.270)</b>
Pagos de intereses		(2.427.640)	(6.912.284)
Cobro de intereses		405	14
		<b>(141.298)</b>	<b>(790.494)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(477.124)</b>	<b>(1.168.602)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(346.972)</b>	<b>(1.019.476)</b>
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(346.972)	(1.019.476)
Otros activos financieros		(130.152)	(149.126)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>335.826</b>	<b>378.108</b>
Otros activos financieros		184.901	280.000
Otros pasivos financieros		150.925	98.108
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(4.529.179)</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(43.368.581)</b>	<b>-</b>
Amortización de instrumentos de patrimonio	Nota 9	(43.368.581)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>38.839.402</b>	<b>-</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10	225.000.000	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(173.400.000)	-
Costes de cancelación de deudas con entidades de crédito		(11.757.750)	-
Costes de formalización de deudas con entidades de crédito		(1.002.848)	-
		<b>1.442.761</b>	<b>(2.709.084)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>1.442.761</b>	<b>(2.709.084)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.166.126	11.709.223
Efectivo o equivalentes al final del periodo		8.608.887	9.000.139

Las Notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios al 16 de junio de 2015.

## **Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los Estados Financieros Intermedios para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015  
(Expresada en Euros)

### **1. Actividad de la Sociedad**

Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Eurofund Investments Zaragoza S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el 9 de abril de 2002, con domicilio social en la "Casa de la Colina", avenida Puerto Venecia, s/n, de Zaragoza. Con fecha 29 de mayo de 2013, la Junta General de Socios de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. decidió modificar la denominación social por la actual, inscribiéndose dicho cambio en el Registro Mercantil de Zaragoza el 17 de julio de 2013. Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Junta General de Socios aprobó la transformación de la Sociedad a Sociedad Anónima.

Asimismo, con dicha fecha la Sociedad modificó su domicilio social que, actualmente, se encuentra en la calle Gutenberg 3-13 4F, de Terrassa (Barcelona).

Con fecha 15 de octubre de 2013, la Sociedad Redada Holding B.V. adquirió un 50% de la participación de la Sociedad, por lo que, desde dicha fecha, la Sociedad tiene carácter unipersonal.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013, la Sociedad se acogió al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2013.

Con fecha 19 de enero de 2015, la Sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. adquirió el 100% de la participación de la Sociedad, así como el préstamo participativo que la sociedad Orion III European 8, S.à.r.l. ostentaba sobre la Sociedad (Notas 9 y 13.1).

Su objeto social, tal como se establece en sus estatutos es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliario reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

3 6

La Sociedad está integrada en el grupo del que es sociedad cabecera en España Willington Spain, S.A.U., con domicilio social en Calle Ayala 66, de Madrid, siendo la cabecera última del grupo al que pertenece la sociedad Intu Properties, plc. con domicilio en 40 Broadway – SW1H 0BT (Londres - Reino Unido).

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

## **2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios**

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

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- e) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

### **b) Imagen fiel**

Los presentes estados financieros intermedios para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad. Dichos estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994, de 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de sus flujos de efectivo al 16 de junio de 2015 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo desde el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 16 de junio de 2015 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anual anterior excepto por lo comentado posteriormente en la nota 2.d). La preparación de los presentes estados financieros intermedios, si posteriormente coincide con el ejercicio social de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal está establecido el 31 de diciembre de cada año), su preparación no obedece a requerimientos legales o estatutarios sino a la decisión voluntaria tomada por la Sociedad de cara a su inclusión en el Documento Informativo de Información al Mercado ("DIIM") elaborado para la admisión a negociación de su matriz última española, Willington Spain, S.A.U. en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la cual está prevista que se realice antes del 30 de septiembre de 2015.



Estos estados financieros intermedios, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad. No se ha incluido informe de gestión al tratarse de unos estados financieros intermedios formulados para el propósito descrito en el párrafo anterior.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único el 18 de marzo de 2015 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios 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 estados financieros intermedios para el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares (Nota 4).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios (Notas 3.1, 3.2 y 3.3).
- La duración de los contratos de arrendamiento y el cálculo de incentivos. La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien en la mayor parte de los mismos, existen opciones de ruptura de los mismos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad estima los incentivos concedidos en base a la estimación de que los contratos de arrendamiento finalizarán en el primer período de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar ("cash contributions") y los ingresos pendientes de facturar (períodos de carencia) atendiendo a dicho plazo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 11). En este sentido cabe señalar que en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período comprendido entre 1 de enero de 2015 al 16 de junio de 2015, los Administradores han procedido a la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2014 y han procedido a dar de baja los mismos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período finalizado el 16 de junio de 2015 por importe de 12.048 miles de euros lo cual se ha considerado como un cambio de estimación.
- 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. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 16 de junio de 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos o ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la información y modificación de saldos**

Los estados financieros intermedios presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio las cifras al 31 de diciembre de 2014 tal cual se recogían en las cuentas anuales del ejercicio 2014 aprobadas por el accionista único en fecha 18 de marzo de 2015, a excepción de lo comentado posteriormente. Asimismo en relación a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujo de efectivo intermedio las cifras comparativas presentadas se corresponden con las del periodo desde el 1 de enero de 2014 al 16 de junio de 2014, las cuales no han sido sometidas a revisión o auditoría. Este hecho debe tenerse en cuenta en la lectura de los presentes estados financieros intermedios.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anual anterior a excepción de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2014 y en relación a las reclasificaciones que se mencionan a continuación.

Determinadas partidas del balance al 31 de diciembre de 2014 y de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 16 de junio de 2014 han sido reclasificadas en los presentes estados financieros intermedios de cara a hacerlas comparables con el balance intermedio y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 16 de junio de 2015. Las principales reclasificaciones de saldos son las siguientes:

- La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" del balance intermedio al 16 de junio de 2015 el importe pendiente de devengo de los descuentos comerciales concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial (Nota 7). En las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014, dichos descuentos figuraban registrados en el epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" por un importe de 1.929 miles de euros.
- La Sociedad ha registrado en la cuenta "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 16 de junio de 2015 el importe de los gastos repercutidos a arrendatarios (Nota 12.1). En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2014 dichos gastos figuraban registrados en el epígrafe de "Servicios exteriores". En las cifras al 16 de junio de 2014 dichos gastos por importe de 2.190 miles de euros han sido registrados como mayor "importe neto de la cifra de negocios". Se espera que en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2015 dicho concepto en relación con las cifras comparativas del ejercicio anual 2014 se re-expresará a efectos comparativos.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 presentaba una deuda financiera (incluidos los gastos de formalización de deudas e intereses devengados pendientes de pago) por importe de 169.252.169 euros cuyo vencimiento contractual estaba fijado en octubre de 2018, de la cual un importe de 169.430.985 euros estaba registrada en el pasivo no corriente.

Sin embargo, atendiendo a la decisión tomada por el anterior accionista único de la Sociedad (Redada Holding B.V.) de cancelar dicha deuda financiera con anterioridad al cierre del ejercicio anterior, hecho que se produjo efectivamente el 19 de enero de 2015, los actuales administradores de la Sociedad han decidido re-expresar dicho importe y clasificarlo bajo el pasivo corriente, en las cifras presentadas en el balance comparativo al 31 de diciembre de 2014 de los presentes estados financieros intermedios. En consecuencia, las cifras comparativas de este balance intermedio, referidas al ejercicio anterior cerrado al 31 de Diciembre de 2014 difieren de las previamente formuladas en el balance presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2014, formuladas en fecha 16 de febrero de 2015.

**f) Agrupación de partidas**

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

**g) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad ha incurrido en el presente periodo y en ejercicios pasados, en pérdidas que han supuesto una reducción significativa del patrimonio neto al 16 de junio de 2015, siendo éste

negativo por importe de 14.343.481 euros, encontrándose por lo tanto en causa de disolución según lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

En fecha 16 de junio de 2015 el Accionista Único de Intu PV Zaragoza, S.A.U. (matriz directa de la Sociedad), Willington Spain, S.A.U. ha aprobado la fusión y el correspondiente Proyecto Común de Fusión suscrito por los administradores en esa misma fecha por la cual la Sociedad (Sociedad Absorbente) absorberá a su matriz Intu PV Zaragoza, S.A.U. (Sociedad Absorbida). Como consecuencia de la fusión, la Sociedad Absorbida se extinguirá, vía disolución sin liquidación, y se transmitirá en bloque todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

Teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbida (Intu PV Zaragoza, S.A.U.) adquirió el control sobre la Sociedad (Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U.) en fecha 19 de enero de 2015 (Nota 1), todas las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente desde dicha fecha, inclusive.

La mencionada operación de fusión está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, la cual se estima por parte de los administradores que se produzca en el mes de agosto o los primeros días del mes de septiembre de 2015, surtiendo efectos contables desde la toma de control por parte de Intu PV Zaragoza, S.A.U. sobre la Sociedad.

Tras la definitiva inscripción de la fusión comentada anteriormente, la situación de desequilibrio patrimonial de la Sociedad quedará resuelta ya que presentará unos fondos propios por encima de la mitad de capital social una vez fusionada.

En este sentido, si bien a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios existe una incertidumbre material en relación que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios bajo dicho principio, por el convencimiento de que dicha operación de fusión, será aprobada e inscrita por el Registro Mercantil, de Madrid y que dicha situación solventará la situación de desequilibrio patrimonial presentada al 16 de junio de 2015

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad así como Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

#### ***3.1 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.

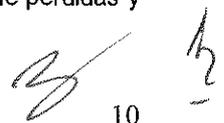
En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 el único movimiento habido en este epígrafe ha sido la dotación a la amortización, ascendiendo a 3 miles de euros, siendo el coste de adquisición de los elementos registrados bajo este epígrafe de 215 miles de euros al 16 de junio de 2015.

##### ***a) Propiedad industrial:***

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

##### ***b) Aplicaciones informáticas:***

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y



ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

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

Al cierre de cada ejercicio o período, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad 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.

### **3.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora 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, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.

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

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

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

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 el único movimiento habido en este epígrafe ha sido la dotación a la amortización, ascendiendo a 14 miles de euros, siendo el coste de adquisición de los elementos registrados bajo este epígrafe de 594 miles de euros al 16 de junio de 2015.

### **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 la Sociedad 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 o período en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad 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 período transcurrido desde el 1 de enero de 2015 hasta el 16 de junio de 2015 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, y como mínimo, al final del ejercicio o período, 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 inmobiliaria 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 los períodos cerrados el 16 de junio de 2015 y 16 de junio de 2014 derivados del alquiler y la repercusión de gastos de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 10,1 y 10,3 millones de euros, aproximada y respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12).

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

### **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 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad, principalmente como arrendador, tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período 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 de la fecha del balance 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.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### b) Fianzas 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 durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. Los Administradores consideran que el efecto del descuento no 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 la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

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

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y,



en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como de cobertura de los flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios o periodos en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

### **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 de la Sociedad.

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

### **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 o período intermedio, 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 en la formulación de los estados financieros intermedios 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 de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios 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 intermedios, 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**

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 de sociedades del periodo comprendido entre el 1 de junio de 2015 y el 16 de junio de 2015 ha sido calculado atendiendo a la tasa impositiva que se estima será aplicable al resultado del ejercicio 2015, ajustada en su caso por aquellos impactos significativos y no recurrentes aplicables a la misma.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y en relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que la Sociedad desde el 30 de septiembre de 2013 (y con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2013) está acogida al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

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



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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 30 de septiembre de 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

### **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.

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

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

En el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" del balance se reconocen los incentivos a determinados arrendatarios del centro comercial en concepto de contribuciones monetarias, los cuales son amortizados durante la duración estimada del contrato de arrendamiento, que los administradores de la Sociedad estiman se producen en la primera fecha de ruptura establecido en los contratos, como menor importe de la cifra de negocios de manera lineal (ver Nota 7). Dichos importes son tenidos en cuenta de cara a la evaluación y análisis de deterioro.

#### Intereses recibidos

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

#### Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los periodos comparativos cerrados el 16 de junio de 2015 y 2014 ha ascendido a 2.467 y 2.190 miles de euros, aproximada y respectivamente.

### **3.11. Transacciones con vinculadas**

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### 4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance intermedio al 16 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

##### 16 de junio de 2015

	Euros				
	31/12/2014	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	16/06/2015
<b>Coste:</b>					
Terrenos	45.048.405	-	-	-	45.048.405
Construcciones	125.832.892	16.548	-	2.576	125.852.016
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	53.448.198	331.474	-	33.191	53.812.863
	<b>224.329.495</b>	<b>348.022</b>	-	<b>35.767</b>	<b>224.713.284</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(8.019.644)	(1.169.537)	-	-	(9.189.181)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(16.729.013)	(3.788.389)	-	-	(20.517.402)
	<b>(24.748.657)</b>	<b>(4.957.926)</b>	-	-	<b>(29.706.583)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>					
Construcciones	106.267	8.359	(9.409)	(35.767)	69.450
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>106.267</b>	<b>8.359</b>	<b>(9.409)</b>	<b>(35.767)</b>	<b>69.450</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>199.687.105</b>	<b>(4.601.545)</b>	<b>(9.409)</b>	-	<b>195.076.151</b>

##### 31 de diciembre de 2014

	Euros				
	31/12/2013	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2014
<b>Coste:</b>					
Terrenos	45.048.405	-	-	-	45.048.405
Construcciones	125.276.865	556.027	-	-	125.832.892
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	51.929.434	1.100.349	(31.585)	450.000	53.448.198
	<b>222.254.704</b>	<b>1.656.376</b>	<b>(31.585)</b>	<b>450.000</b>	<b>224.329.495</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(5.507.629)	(2.512.015)	-	-	(8.019.644)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(8.687.665)	(8.051.377)	10.029	-	(16.729.013)
	<b>(14.195.294)</b>	<b>(10.563.392)</b>	<b>10.029</b>	-	<b>(24.748.657)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>					
Construcciones	519.450	36.817	-	(450.000)	106.267
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>519.450</b>	<b>36.817</b>	-	<b>(450.000)</b>	<b>106.267</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>208.578.860</b>	<b>(8.870.199)</b>	<b>(21.556)</b>	-	<b>199.687.105</b>

La Sociedad ha desarrollado sobre los terrenos de su propiedad, la construcción de un complejo inmobiliario que comprende un parque de superficies medianas destinadas al alquiler, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios). Las inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad 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 Sociedad adquirió la finca 22,618 en fecha 11 de enero de 2007 por un importe de 12.550 miles de euros. El resto de fincas fueron adquiridas en fecha 27 de febrero de 2004 por un importe total de 12.984 miles de euros.

Sobre las fincas registrales 22,630, 23,486 y 23,426, descritas anteriormente la Sociedad inició un proyecto que se dividió en tres fases, habiéndose finalizado la primera de ellas, el parque de medianas, en 2008, fecha en la que se inició la explotación en régimen de alquiler (Notas 5 y 12), siendo el coste bruto de adquisición del mismo al 16 de junio de 2015 por importe de 40.850 miles de euros (cifra que incluye el coste de los terrenos por importe de 12.550 miles de euros comentada en el párrafo anterior).

En relación a la finca registral 26,615, que corresponde al resto de las fases del proyecto, su construcción finalizó en septiembre de 2012 y se corresponden a un centro de ocio y un centro comercial, los cuales iniciaron la explotación en régimen de alquiler en el último trimestre del ejercicio 2012 (Notas 5 y 12), siendo el coste bruto de adquisición del mismo al 16 de junio de 2015 por importe de 181.523 miles de euros respectivamente (cifra que incluye el coste de los terrenos por importe de 12.984 miles de euros comentada anteriormente).

El resto de fincas registrales mencionadas anteriormente presentan un coste bruto de adquisición al 16 de junio de 2015 por importe de 2.337 miles de euros.

La Sociedad realiza periódicamente valoraciones por parte de terceros expertos independientes de las citadas inversiones inmobiliarias, no presentando deterioro de valor ni al 16 de junio de 2015 ni al 31 de diciembre de 2014.

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

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

Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 el parque de medianas presentaba una ocupación del 85% y del 86% respectivamente. Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 el centro comercial presentaba una ocupación del 97% y del 96%, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

En los períodos comparativos cerrados el 16 de junio de 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas y repercusión de gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la

3 18

Sociedad ascendieron a 10.183 y 10.262 miles de euros, respectivamente. Al 16 de junio de 2015 las citadas inversiones inmobiliarias se encuentran gravadas con un derecho real de cara a garantizar el préstamo hipotecario descrito en la nota 10 de la presente memoria.

A fecha 16 de junio de 2015, no existen inversiones comprometidas de cuantía significativa sobre los elementos incluidos bajo este epígrafe.

## 5. Arrendamientos

Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad 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	
	16/06/2015	31/12/2014
Menos de un año	21.147.737	20.116.408
Entre uno y cinco años	38.671.430	37.030.098
Más de cinco años	10.691.524	2.886.259
<b>Total</b>	<b>70.510.691</b>	<b>60.032.765</b>

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

## 6. Activos y pasivos financieros

### *Activos financieros*

Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	16 de junio de 2015 (Euros)						
	Activos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Otros activos financieros	20.600	-	-	-	-	3.202.037	3.222.637
	<b>20.600</b>	-	-	-	-	<b>3.202.037</b>	<b>3.222.637</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
Deudores varios	9	-	-	-	-	-	9
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	4.305.600	-	-	-	-	-	4.305.600
	<b>4.305.609</b>	-	-	-	-	-	<b>4.305.609</b>
	<b>4.326.209</b>	-	-	-	-	<b>3.202.037</b>	<b>7.528.246</b>

31 de diciembre de 2014 (Euros)

	Activos financieros						
	Años						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	posteriores	
<b>Inversiones financieras:</b>							
Derivados financieros	-	-	-	161.280	-	-	161.280
Otros activos financieros	20.480	-	-	-	-	3.071.885	3.092.365
	<b>20.480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161.280</b>	<b>-</b>	<b>3.071.885</b>	<b>3.253.645</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
Personal	6.747	-	-	-	-	-	6.747
Deudores varios	9	-	-	-	-	-	9
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	5.450.365	-	-	-	-	-	5.450.365
	<b>5.457.121</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.457.121</b>
	<b>5.477.601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161.280</b>	<b>-</b>	<b>3.071.885</b>	<b>8.710.766</b>

El epígrafe "Otros activos financieros" al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 recoge, aproximadamente, el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

#### **Pasivos financieros**

Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	16 de junio de 2015 (Euros)						
	Pasivos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	posteriores	
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	642.245	-	-	219.117.065	-	-	219.117.065
Derivados (Nota 10)	-	-	-	163.012	-	-	163.012
Otros pasivos financieros	457.767	-	-	-	-	4.403.993	5.504.005
	<b>1.100.012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>219.280.077</b>	<b>-</b>	<b>4.403.993</b>	<b>224.784.082</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
Acreeedores varios	2.577.185	-	-	-	-	-	2.577.185
Anticipos de clientes	936.751	-	-	-	-	-	936.751
	<b>3.513.938</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.513.938</b>
	<b>4.613.948</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>219.280.077</b>	<b>-</b>	<b>4.403.993</b>	<b>228.298.018</b>

31 de diciembre de 2014 (Euros)							
Pasivos financieros							
	Años						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	posteriores	
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	169.252.169	-	-	-	-	-	169.252.169
Otros pasivos financieros	505.406	-	-	-	-	4.205.429	4.710.835
Deudas con empresas del grupo y asociadas	305.598	-	-	-	-	58.746.861	59.052.459
	<b>170.063.173</b>	-	-	-	-	<b>62.952.290</b>	<b>233.015.463</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
Acreedores varios	2.949.970	-	-	-	-	-	2.949.970
Personal	486.656	-	-	-	-	-	486.656
Anticipos de clientes	152.820	-	-	-	-	-	152.820
	<b>3.589.446</b>	-	-	-	-	-	<b>3.589.446</b>
	<b>173.652.619</b>	-	-	-	-	<b>62.952.290</b>	<b>236.604.909</b>

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

La cuenta "Anticipos de clientes" incluye al 16 de junio de 2015 el ingreso anticipado por las rentas cobradas y no devengadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios.

## 7. Periodificaciones a corto y largo plazo

### *Periodificaciones a largo plazo*

La Sociedad mantiene registrado en este epígrafe los incentivos al arrendamiento concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial, cuyo devengo anual se realiza en función del primer período de ruptura del contrato de alquiler..

Tal y como se menciona en la Nota 2 de la presente memoria, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" del balance el importe pendiente de devengo de los incentivos al arrendamiento (principalmente "cash contributions") concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial (Nota 7). En las cuentas anuales del ejercicio 2014 formuladas en fecha 16 de febrero de 2015 dichos descuentos figuraban registrados en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" por un importe de 1.929 miles de euros (ver nota 2.e) de la presente memoria)

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

### Periodificaciones a corto plazo

Bajo este epigrafe la Sociedad mantiene registrado el importe de los seguros periodificados y gastos anticipados correspondientes al cierre intermedio al 16 de junio de 2015, según el siguiente detalle:

	16/06/2015	31/12/2014
Seguros periodificados	598.931	624.646
Gastos anticipados	254.521	-
<b>Total</b>	<b>853.452</b>	<b>624.646</b>

### 8. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	Euros	
	16/06/2015	31/12/2014
Clientes	1.604.991	1.382.091
Provisión por facturas pendientes de emitir	348.028	582.314
Periodificación de descuentos y bonificaciones	2.352.581	3.485.960
	<b>4.305.600</b>	<b>5.450.365</b>

La Sociedad periodifica los descuentos y bonificaciones entregados a clientes a lo largo de la vida de cada contrato de arrendamiento y hasta la fecha más próxima de ejercicio de opción de vencimiento anticipado. El importe de dichos descuentos y bonificaciones pendiente de devengo al 16 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 era de 2.353 miles de euros y 3.485 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.

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, así como durante el ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2014, se produjo una pérdida por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por importe de 123 miles de euros (65 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). El importe de la provisión asciende a 305 miles de euros al 16 de junio de 2015 (294 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

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

	Euros	
	16/06/2015	31/12/2014
Saldo inicial	(293.680)	(261.252)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(122.658)	(65.379)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	7.089	-
Reversión de importes no utilizados	104.722	32.951
Saldo final	<b>(304.527)</b>	<b>(293.680)</b>

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.

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. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro, adicional a las indicadas en la Nota 10.

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

### ***Capital social***

Al 16 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 4.007.000 euros, representado por 407.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 19 de enero de 2015, Intu PV Zaragoza, S.A.U. adquirió la totalidad de la participación al antiguo Accionista Único de la Sociedad. La Sociedad tiene el carácter de Unipersonal desde 15 de octubre de 2013. No existen contratos con el Accionista Único distintos a los descritos en la Nota 13 de la presente memoria.

Con fecha 16 de abril de 2015, al objeto de iniciar una serie de acciones para restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, el Accionista Único a dicha fecha, ha procedido a la reducción del capital social por compensación de pérdidas por un importe de 59.472.410 euros, amortizando para ello 5.947.241 acciones.

En la misma fecha, 16 de abril de 2015, el Accionista Único a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en un importe de 10 euros y una prima de emisión de 60.065.876 euros, mediante la capitalización del importe pendiente, líquido y exigible, de capital e intereses del préstamo participativo que el Accionista Único ostentaba sobre la Sociedad (Nota 13).

Asimismo, en la misma fecha el Accionista Único procedió a la compensación de la cuenta "Otras reservas" por importe de 9.490.678 euros y del importe pendiente de la cuenta "Resultados de ejercicios anteriores" por 9 euros con la prima de emisión creada en la misma fecha.

Finalmente, en la misma fecha, el Accionista Único aprobó la distribución a su favor de un importe de 43.368.581 euros con cargo a la prima de emisión, distribución que se hizo efectiva en fecha 6 de mayo de 2015.

Al 16 de junio de 2015 las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

### ***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 16 de junio de 2015 dicha reserva no se encontraba totalmente constituida.



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

### 10.1. Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas de la Sociedad con entidades de crédito al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	16 de junio de 2015 (Euros)	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo, tramo A	HSBC Bank plc	EUR 3M + 2,50%	23/12/2019	-	181.631.419
Préstamo, tramo B	HSBC Bank plc	EUR 3M + 2,50%	23/12/2019	-	43.368.581
<b>Total Préstamo</b>				-	<b>225.000.000</b>
Intereses financieros pendientes de pago				642.245	-
Gastos totales de formalización del préstamo				-	(5.882.935)
<b>Total</b>				<b>642.245</b>	<b>219.117.065</b>

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	31 de diciembre de 2014 (Euros)	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo	Goldman Sachs	EUR 3M + 5%	15/10/2018	173.400.000	-
Intereses financieros pendientes de pago				1.076.197	-
Gastos de formalización del préstamo con Goldman Sachs				(5.224.028)	-
<b>Total</b>				<b>169.252.169</b>	-

La Sociedad formalizó el 15 de octubre de 2013 un préstamo con Goldman Sachs por un importe de 173 millones de euros. El tipo de interés del citado préstamo era Euribor a 3 meses más 5%. Si bien el vencimiento establecido de dicha financiación se fijó en octubre de 2018, dicho préstamo tal y como se comenta posteriormente, fue cancelado el 19 de enero de 2015, habiéndose tomado la decisión de hacerlo por parte del anterior accionista único (Redada Holding B.V.) con anterioridad al cierre del ejercicio 2014. Es por ello que en los presentes estados financieros intermedios a 16 de junio de 2015, se ha procedido a re-expresar y registrar la totalidad de la deuda financiera vigente al 31 de diciembre de 2014 bajo el pasivo corriente tal y como se menciona en la nota 2.e) de la presente memoria.

En fecha 19 de enero de 2015, la Sociedad realizó la disposición de un préstamo puente por importe de 181.631 miles de euros que su nueva matriz, Intu PV Zaragoza, S.A.U. formalizó el 23 de diciembre de 2014 con HSBC Bank plc. Dicho préstamo fue utilizado para cancelar el anterior préstamo con Goldman Sachs, conllevando dicha cancelación anticipada un coste de 6.069 miles de euros que han sido registrados en el epígrafe de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia comprendida entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015. Asimismo, la Sociedad ha dado de baja el importe capitalizado como gastos de formalización de dicho préstamo por importe de 5.224 miles de euros, registrando dicho gasto en el mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015.

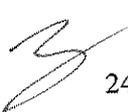
En fecha 30 de abril de 2015 la Sociedad ha formalizado con HSBC Bank plc un préstamo a largo plazo por importe nominal de 225 millones de euros, que ha sido parcialmente utilizado para cancelar el préstamo puente existente hasta dicha fecha. Los costes de formalización del préstamo puente por 182 millones de euros han ascendido a 842 miles de euros y se han registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia adjunta.

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

El valor razonable de dicho préstamo no difiere significativamente del importe registrado al 16 de Junio de 2015.

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

De acuerdo al contrato de financiación descrito anteriormente, la Sociedad debe cumplir con los siguientes ratios financieros trimestralmente:

 24 

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 16 de junio de 2015, en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

**Otros compromisos y restricciones**

Los principales compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad derivados del contrato citado anteriormente son:

- La Sociedad sólo puede utilizar el préstamo para los siguientes propósitos.
  - El tramo A deberá ser utilizado para la cancelación del préstamo puente previo.
  - El tramo B deberá ser utilizado para la distribución de prima de emisión al Accionista Único.
- La Sociedad está obligada a contratar un derivado de cobertura para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés del crédito, con un tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses de un máximo del 2% anual, y que cubra la totalidad del principal del préstamo durante toda la duración de éste.
- Posibles litigios que puedan suponer un efecto material adverso (sobre el negocio, los activos o la situación financiera de la Sociedad).

**Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad tiene contratados al 16 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 de la Sociedad.

El valor del citado instrumento financiero derivado al 16 de junio de 2015 es de 163 miles de euros, y la contraparte es HSBC Bank plc. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia como un gasto por importe de 163 miles de euros (Nota 12.4).

Al 31 de diciembre de 2014 el valor del instrumento financiero destinado a cubrir el préstamo existente con Goldman Sachs era de 161 miles de euros, y la contraparte era Commonwealth Bank of Australia. La variación del valor razonable de dicho derivado fue registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 por importe de 2.906 miles de euros .

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes:

16 de junio de 2015						
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Tipo Fijo	Nocional Pte. 2015 (Euros)	Tipo variable
Swap	23/12/2019	225.000.000	(163.012)	0,381%	225.000.000	Euribor 3 meses
<b>Total</b>		<b>225.000.000</b>	<b>(163.012)</b>		<b>225.000.000</b>	

31 de diciembre de 2014						
Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Tipo Fijo	Nocional Pte. 2014 (Euros)	Tipo variable
Cap	21/10/2018	173.400.000	161.280	-	173.400.000	Euribor 3 meses
<b>Total</b>		<b>173.400.000</b>	<b>161.280</b>		<b>173.400.000</b>	

#### **Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

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

a) **Riesgo de crédito:**

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante fianzas legales y otras garantías adicionales. No existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con arrendatarios.

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. En este sentido la Sociedad tiene contratado un derivado para cubrir flujos de efectivo que no reúne las características para ser considerado como de cobertura contable de cara a minimizar las fluctuaciones no previstas en los tipos de interés.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, 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 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tenía contratados instrumentos financieros derivados, relacionados con los citados préstamos.

La Sociedad no está expuesta a riesgo de tipo de cambio significativo ya que opera 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.

## 11. Administraciones públicas y situación fiscal

### 11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

16 de junio de 2015	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	369.689	-
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	102.587	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	602.135
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	3.984
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	11.265	-
<b>Total</b>	<b>483.541</b>	<b>606.119</b>

31 de diciembre de 2014	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	441.246	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	316.049
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	11.265	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	-	4.886
<b>Total</b>	<b>452.511</b>	<b>320.935</b>

### 11.2 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 de los periodos terminados el 16 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2014, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	16 de junio de 2015 (Euros)			
	Aumentos	Disminuciones	Total Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto
• Resultado contable antes de impuestos	•	•	• (13.703.782)	•
• Diferencias permanentes:	•	•	•	•
• Gastos de ampliación y reducción de capital	• -	• (19.140)	• -	• (19.140)
• Diferencias temporales:	•	•	•	•
• Con origen en el ejercicio-	•	•	•	•
• Intereses financieros no deducibles	• 16.400.763	• -	• 16.400.763	• -
• Provisión por remuneraciones	• -	• (300.000)	• (300.000)	• -
• Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	• -	• (3.780.720)	• (3.780.720)	• -
• Amortizaciones	• -	• (550.937)	• (550.937)	• -
• Otros	• 138.806	• (3.131)	• 135.675	• -
• <b>Base imponible fiscal del periodo</b>	• <b>16.539.569</b>	• <b>(4.653.928)</b>	• <b>(1.799.001)</b>	• <b>(19.140)</b>

Las principales diferencias entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto sobre beneficios corresponde a la aplicación de la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros que, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 12/2012, serán deducibles con el límite

del 30% del beneficio operativo del ejercicio con un mínimo de un millón de euros. Asimismo, la Sociedad ha ajustado la amortización fiscalmente no deducible así como los gastos provenientes del cambio de valor de los instrumentos financieros derivados.

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

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2013, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

### **11.3 Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los periodos cerrados el 16 de junio de 2015 y el 16 de junio de 2014 es la siguiente:

	Euros	
	16/06/2015	16/06/2014
Resultado contable antes de impuestos	(13.703.782)	(7.781.825)
Diferencias permanentes	(19.140)	-
Gasto por IS del ejercicio corriente	-	-
Regularización impuestos diferidos	(12.048.713)	-
Efecto del cambio del tipo impositivo del Impuesto de Sociedades	-	-
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(12.048.713)</b>	<b>-</b>

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente de cada ejercicio. En este sentido, con fecha 30 de septiembre de 2013 la Sociedad se acogió al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) por lo que su tipo impositivo es del 0%.

### **11.4 Activos por impuesto diferido registrados**

El detalle del saldo de esta cuenta al 16 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Euros	
	16/06/2015	31/12/2014
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	-	11.072.375
Intereses financieros no deducibles	-	916.475
Deducciones pendientes y otros	-	59.863
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>12.048.713</b>

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad registraba activos por impuesto diferido, principalmente provenientes de bases imponibles negativas, las cuales ha procedido a dar de baja en el periodo

 28
 

comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015, al considerar que se van a cumplir todos los requisitos establecidos en el régimen Socimi, como consecuencia de la próxima salida a cotización de su matriz última española (Willington Spain, S.A.U.) a finales del mes de julio de 2015, y que por lo tanto no se van a poder aprovechar de dichos créditos fiscales en el futuro. Al 16 de junio de 2015, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y que no se encuentran registradas en el balance intermedio con las siguientes:

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

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

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 16 de junio de 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad 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 estados financieros intermedios adjuntos.

## **12. Ingresos y gastos**

### **12.1. Importe neto de la cifra de negocio**

Los ingresos al 16 de junio de 2015 y 2014 corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque de medianas y del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que se detalla a continuación, así como a la repercusión a los arrendatarios de determinados gastos de funcionamiento del parque y del centro:

	Euros	
	16/06/2015	16/06/2014
Renta Minima Garantizada	8.935.528	9.900.629
Repercusión de gastos	2.467.155	2.190.337
Renta variable	348.028	42.734
Bonificaciones	(1.567.423)	(1.871.338)
<b>Total</b>	<b>10.183.288</b>	<b>10.262.362</b>

## 12.2. Gastos de personal

El saldo de la cuenta "Gastos de personal" al 16 de junio de 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	16/06/2015	16/06/2014
Sueldos, salarios, indemnizaciones y otros conceptos	22.227	(37.379)
Cargas sociales	13.335	23.761
Otros gastos sociales	239	7.790
<b>Total</b>	<b>35.801</b>	<b>(5.828)</b>

## 12.3. Servicios Exteriores

El saldo de la cuenta "Servicios exteriores" al 16 de junio de 2015 y 2014 presenta la siguiente composición

	Euros	
	16/06/2015	16/06/2014
Arrendamientos y cánones	3.869	16.076
Cuotas de comunidades de propietarios	2.474.562	2.536.491
Reparaciones y conservación	45.694	(49.470)
Servicios de profesionales independientes	1.220.643	831.329
Seguros	96.601	107.713
Publicidad y marketing	(5.467)	245.611
Suministros	22.123	171.489
Otros gastos	17.200	37.029
<b>Total</b>	<b>3.875.225</b>	<b>3.896.288</b>

## 12.4. Otros resultados

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

## 12.5 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros al cierre al 16 de junio de 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Euros			
	16/06/2015		16/06/2014	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	1.013.427	-	2.200.225
Gastos por intereses y otros, préstamo Goldman Sachs (Nota 10.1)	-	11.757.750	-	4.254.812
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 10.1)	-	642.245	-	-
Gastos por intereses préstamo puente HSBC (Nota 10.1)	-	1.351.074	-	-
Gastos de formalización de préstamo HSBC (Nota 10.1)	-	160.792	-	-
Gastos de formalización de préstamo puente HSBC (Nota 10.1)	-	842.056	-	-
Otros gastos e ingresos financieros	405	369	14	600.993
Diferencias de cambio	-	1.365	-	71
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado)	23.621	163.012	-	2.338.450
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>	<b>24.026</b>	<b>15.932.090</b>	<b>14</b>	<b>9.394.551</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	<b>(15.908.064)</b>		<b>(9.394.537)</b>	

### **13. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

#### **13.1. Operaciones y saldos con vinculadas**

Las principales transacciones con empresas vinculadas obedecen a los gastos financieros por la financiación recibida de éstas (Nota 12.4). El importe de los saldos en balance intermedio con empresas vinculadas es el siguiente:

	Euros			
	16/06/2015		31/12/2014	
	Deudas a largo plazo	Deudas a largo plazo (intereses)	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo (intereses)
ORION III European 8 S.a r.l.	-	-	58.746.861	305.598
<b>Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas</b>	-	-	<b>58.746.861</b>	<b>305.598</b>

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantenía un préstamo con Orion III European 8 S.A.R.L.. El citado préstamo, que tenía la consideración de participativo, tenía un límite de 58.746.861 euros y devengaba un tipo de interés fijo del 8%, o bien un tipo de interés variable del 20% siempre que el resultado operativo igualase o superara los 5 millones de euros. Dicho préstamo vencía el 30 de junio de 2019, y se renovaba automáticamente año a año hasta un máximo de cinco años adicionales.

Durante el ejercicio 2014, las únicas transacciones entre la Sociedad y las empresas del Grupo o asociadas correspondían a los intereses financieros cargados por éstas por la deuda citada anteriormente (Nota 12.4).

Con fecha 19 de enero de 2015, la Sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. adquirió dicho préstamo participativo a la sociedad Orion III European 8, S.à.r.l. (Nota 1).

En fecha 20 de marzo de 2015 dicho préstamo se ha declarado resuelto, pasándose a capitalizar por el importe pendiente de capital e intereses devengados no pagados a dicha fecha, en el marco de la operación descrita en la Nota 9 de la presente memoria.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las transacciones anteriormente mencionadas se han producido a precios de mercado.

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

Durante los periodos cerrados el 16 de junio de 2015 y 2014 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 no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad al 16 de junio de 2015 ni al 31 de diciembre de 2014, ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 16 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

### **13.3. 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 comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 16 de junio de 2015 los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

## **14. Otra información**

### **14.1. Personal**

El número medio de personas empleadas durante los periodos cerrados el 16 de junio de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	16/06/2015	16/06/2014
Directivos	1	1
Mandos intermedios	2	2
Auxiliares administrativos	1	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Asimismo, la distribución por sexos al 16 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	16/06/2015		31/12/2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	-	-	1	-
Mandos intermedios	-	-	1	1
Auxiliares administrativos	-	-	-	1
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Al 16 de junio de 2015 la Sociedad no dispone de personal en plantilla ya que la totalidad de la misma ha sido traspasada a la sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L. durante el mes de Abril de 2015. Con posterioridad a la fecha de cierre del periodo la Sociedad ha firmado con dicha sociedad vinculada varios acuerdos para la prestación de servicios de gestión de activos.

El Consejo de Administración está formado por 2 hombres y una mujer.

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

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

- Al 16 de junio de 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas. Al no tratarse de un cierre anual sino de unos estados financieros intermedios con el propósito descrito en la nota 2.b de la presente memoria, no se ha decidido distribución de dividendo alguno, con independencia que durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y 16 de junio de 2015 la Sociedad ha presentado pérdidas.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de Socimi, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor de su activo en activos inmobiliarios destinados al alquiler a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009. La fecha de adquisición de los activos mantenidos para el arrendamiento es la

- señalada en la nota 4 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. La información en relación a la identificación y fecha de adquisición de dichos activos se presentan en los estados financieros intermedios de Puerto Venecia Socimi, S.A.U.

#### **16. Hechos posteriores**

Se pone de manifiesto que a fecha de cierre del presente periodo, es decir, el día 16 de junio de 2015 y a los efectos de lo previsto en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital, el Accionista Último español de la Sociedad (Willington Spain, S.A.U. – posteriormente denominado Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.) aprueba y autoriza la transmisión en bloque de todo el patrimonio de su subsidiaria filial y matriz directa de la Sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U., y la consecuente fusión por absorción de Intu PV Zaragoza, S.A.U., por parte de la Sociedad, en los próximos meses. Dicha fusión está pendiente de inscripción por el Registro Mercantil la cual se estima por parte de los Administradores que se produzca en el mes de agosto 2015 o los primeros días del mes de septiembre de 2015, surtiendo efectos contables desde la toma de control por parte de Intu PV Zaragoza, S.A.U. de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U (la Sociedad).

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al cierre del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015, distintos al comentado anteriormente, que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros intermedios.



## FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los precedentes estados financieros intermedios que forman una unidad integrada por el Balance intermedio, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio y la Memoria, de Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U. han sido formulados por los Administradores de la Sociedad el 21 de julio de 2015

\_\_\_\_\_  
Martin Richard Breeden

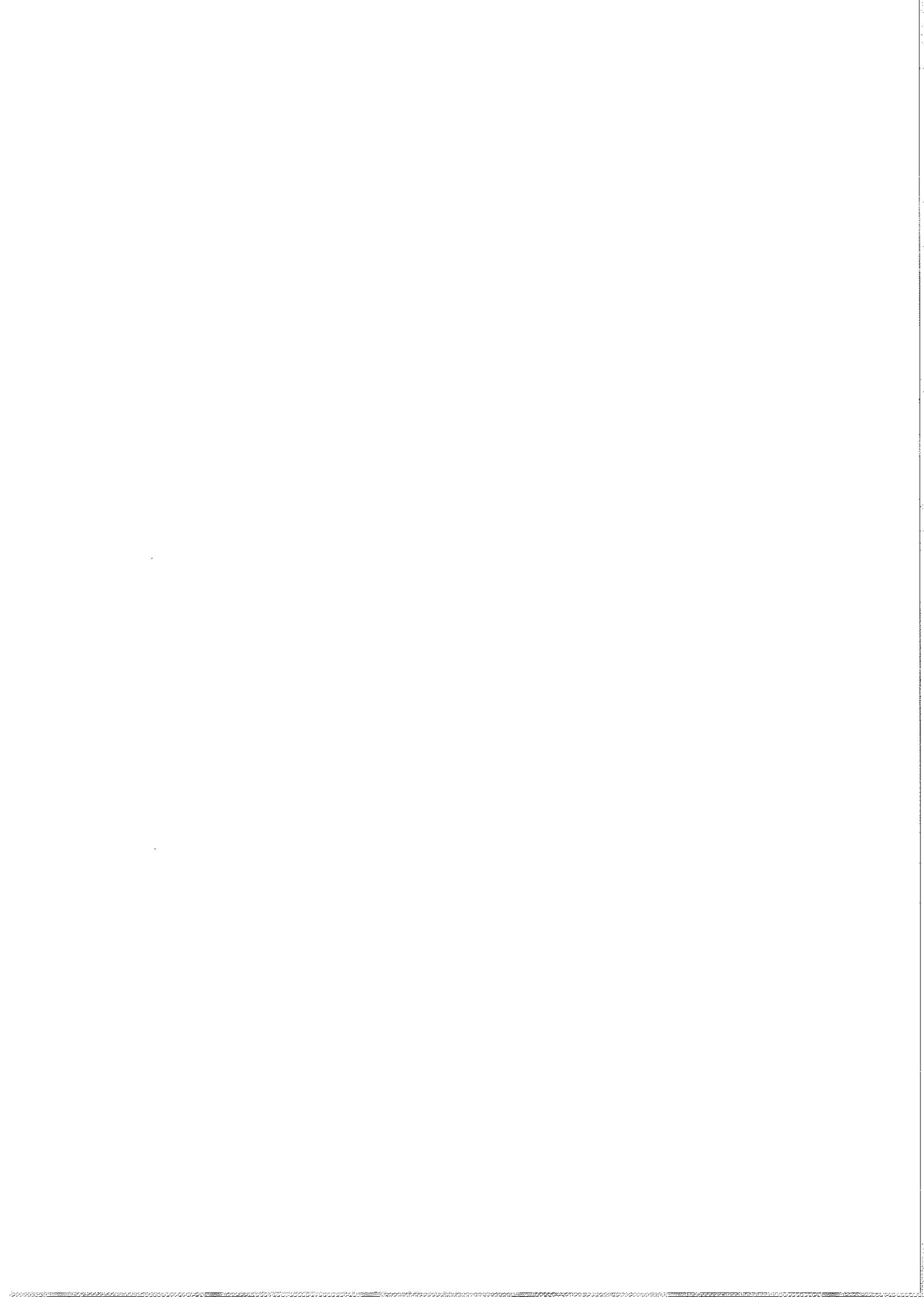
No consta su firma por no encontrarse físicamente en España



\_\_\_\_\_  
Belén Garrigues Calderón



\_\_\_\_\_  
Antonio Rodríguez de Santos



**ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Puerto Venecia Investments SOCIMI,  
S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2014**

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

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2014 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de  
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

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

#### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

*Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre las Notas 2.g y 9 de la memoria adjunta, en las que se indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas que han reducido el patrimonio neto por debajo del 50% del capital social si bien ésta no se encuentra en causa de disolución ya que mantiene préstamos participativos al 31 de diciembre de 2014 por importe de 59 millones de euros. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Ana Torrens

27 de febrero de 2015



**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.**  
**BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
 (Euros)

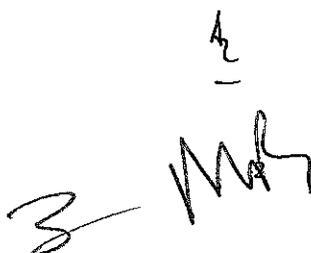
ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 9</b>		
Inmovilizado intangible		9.986	19.584	FONDOS PROPIOS-		63.479.400	63.479.400
Inmovilizado material	<b>Nota 5</b>	25.436	59.110	Capital		(9.276.132)	(9.276.132)
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	199.687.105	208.576.660	Reservas-		214.546	214.546
Inversiones financieras a largo plazo		3.233.165	5.984.972	Legal y estatutarias		(9.490.678)	(9.490.678)
Derivado		181.280	3.066.638	Otras reservas		(42.184.119)	(26.672.159)
Otros activos financieros a largo plazo		3.071.865	2.918.134	Resultado de ejercicios anteriores		(17.308.300)	(15.491.960)
Activos por impuesto diferido	<b>Nota 11.4</b>	12.046.713	14.462.311	Total patrimonio neto		(5.269.151)	12.039.149
Perfodificaciones a largo plazo	<b>Nota 8</b>	1.002.750	2.968.074				
Total activo no corriente		216.007.157	232.072.911				
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-		5.909.632	5.345.999	Deudas no corrientes-	<b>Nota 10</b>	173.636.414	173.893.552
Cilientes por ventas y prestación de servicios		5.450.365	3.796.618	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	<b>Nota 7</b>	169.430.985	169.908.581
Deudores varios		9	6.747	Otros pasivos financieros	<b>Nota 13.1</b>	4.205.429	3.984.971
Personal		6.747	40.118	Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes		58.746.861	58.746.861
Créditos con las Administraciones públicas		452.511	1.500.316	Total pasivo no corriente		232.383.275	232.640.413
Inversiones financieras a corto plazo	<b>Nota 11.1</b>	20.480	320.480				
Perfodificaciones a corto plazo	<b>Nota 7.2</b>	2.553.298	3.313.162	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>Nota 8</b>	7.168.128	11.709.223	Deudas a corto plazo	<b>Nota 13.1</b>	326.590	1.647.801
Total activo corriente	<b>Nota 10</b>	15.649.536	20.686.664	Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes		305.598	1.005.224
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>231.656.693</b>	<b>252.761.775</b>	Acreeedores varios		3.910.361	5.429.168
				Personal		2.949.970	5.128.929
				Deudas con las Administraciones Públicas		486.656	241.835
				Anticipos de clientes		152.820	58.424
				Total pasivo corriente		4.542.569	8.082.213
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>231.656.693</b>	<b>252.761.775</b>

Las Notas 1 a 15 descritas an la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situacion al 31 de diciembre de 2014.

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2014**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	17.832.876	16.308.914
<b>Gastos de personal-</b>	Nota 12.2	(615.534)	(683.335)
Sueldos, salarios y asimilados		(559.693)	(625.842)
Cargas sociales		(50.068)	(55.144)
Otros gastos sociales		(5.773)	(2.349)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		(4.906.570)	(5.802.940)
Servicios exteriores		(4.989.691)	(4.773.266)
Tributos		115.558	(519.093)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(32.437)	(310.581)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 5	(10.805.683)	(9.649.881)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	Nota 5	10.029	(8)
<b>Otros resultados</b>	Nota 12.3	351.352	469.698
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>2.066.290</b>	<b>842.448</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>22.366</b>	<b>166.870</b>
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(14.077.178)</b>	<b>(15.549.534)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	(4.848.893)	(10.066.225)
Por deudas con terceros		(9.228.285)	(5.483.309)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	Nota 10	(2.905.558)	(875.182)
<b>Diferencias de cambio</b>		(623)	(982)
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	Nota 12.4	(18.980.993)	(16.258.808)
<b>Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)</b>		(14.894.703)	(15.416.380)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	(2.413.597)	(75.600)
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(17.308.300)</b>	<b>(15.491.960)</b>
<b>Resultado del ejercicio - (Pérdidas)</b>		<b>(17.308.300)</b>	<b>(15.491.960)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2014.



**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(17.308.300)	(15.491.960)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(17.308.300)</b>	<b>(15.491.960)</b>

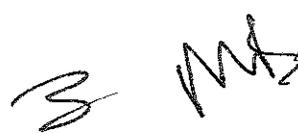
Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014.



**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(17.822.429)</b>	<b>(8.849.730)</b>	<b>27.531.109</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(15.491.960)	(15.491.960)
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	(8.849.730)	8.849.730	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(26.672.159)</b>	<b>(15.491.960)</b>	<b>12.039.149</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(17.308.300)	(17.308.300)
Aplicación del resultado del ejercicio 2013	-	-	(15.491.960)	15.491.960	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(42.164.119)</b>	<b>(17.308.300)</b>	<b>(5.269.151)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(3.222.486)</b>	<b>(6.837.528)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>(14.894.703)</b>	<b>(15.416.360)</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>31.871.979</b>	<b>28.129.978</b>
Amortización del inmovilizado	Nota 5	10.605.663	9.649.881
Variación provisiones		32.437	288.515
Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(10.029)	8
Ingresos financieros		(22.366)	(166.870)
Gastos financieros		14.077.178	15.549.534
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	Nota 10	2.905.558	875.162
Otros ingresos y gastos		4.283.538	1.933.748
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>(4.569.933)</b>	<b>(4.419.881)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.082.711)	12.441.684
Otros activos corrientes		-	(480)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.487.222)	(16.860.845)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(15.629.829)</b>	<b>(15.131.485)</b>
Pagos de intereses		(15.652.195)	(15.298.355)
Cobro de intereses		22.366	166.870
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(1.320.811)</b>	<b>(3.796.386)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(1.957.111)</b>	<b>(4.101.046)</b>
Inmovilizado intangible		-	(9.350)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(1.693.193)	(2.585.084)
Otros activos financieros		(263.918)	(1.508.612)
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>636.500</b>	<b>304.680</b>
Inmovilizado intangible		-	2.331
Inmovilizado material		-	8.993
Inversiones inmobiliarias		-	13.467
Otros activos financieros		410.167	-
Otros pasivos financieros		226.333	279.889
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>-</b>	<b>14.840.758</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>	Nota 10	<b>-</b>	<b>14.840.758</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	165.311.968
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(80.986.352)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(69.484.858)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(4.543.097)</b>	<b>4.206.864</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.709.223	7.502.359
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.166.126	11.709.223

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014.


## **Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.**

Memoria correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014

### **1. Actividad de la Sociedad**

Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Eurofund Investments Zaragoza S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el 9 de abril de 2002, con domicilio social en la "Casa de la Colina", avenida Puerto Venecia, s/n, de Zaragoza. Con fecha 29 de mayo de 2013, la Junta General de Socios de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. decidió modificar la denominación social por la actual, inscribiéndose dicho cambio en el Registro Mercantil de Zaragoza el 17 de julio de 2013. Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Junta General de Socios aprobó la transformación de la Sociedad a Sociedad Anónima.

Asimismo, con dicha fecha la Sociedad modificó su domicilio social que, actualmente, se encuentra en la calle Gutenberg 3-13 4F, de Terrassa (Barcelona).

Con fecha 15 de octubre de 2013, la Sociedad Redada Holding B.V. adquirió un 50% de la participación de la Sociedad, por lo que, desde dicha fecha, la Sociedad tiene carácter unipersonal (Nota 9).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013, la Sociedad se acogió al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2013.

Su objeto social es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliario reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

La Sociedad está integrada en el Grupo del que es sociedad cabecera Orion Asset Spain III B.V., con domicilio social en Herikerbergweg 238 1101 CM Zuidooost de Amsterdam (Holanda), siendo esta Sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

3

6

Mb

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

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

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

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Socios celebrada el 30 de junio de 2014 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

### ***c) Principios contables no obligatorios aplicados***

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

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

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

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares (Nota 5).

Handwritten signatures and initials: "Z", "7", "MS", and "A2".

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta a efectos comparativos, única y exclusivamente, con la información del ejercicio 2013.

#### **f) Agrupación de partidas**

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

#### **g) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad ha incurrido en el presente y pasados ejercicios en pérdidas que han supuesto una reducción significativa del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2014, siendo éste inferior al 50% del capital social a 31 de diciembre de 2014, si bien no se encuentra en causa de disolución ya que mantiene, a dicha fecha, un préstamo participativo de 58.747 miles de euros (Nota 9). Por este motivo, y dado que no existen otros factores causantes de la duda sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo dicho principio.

### **3. Aplicación del resultado**

Las pérdidas del ejercicio se aplicaran al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **4.1 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature, possibly "B", is written at the bottom right. Above it, the initials "MS" are written. To the right of "MS", the letter "B" is written vertically.

*b) Aplicaciones informáticas:*

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

*Deterioro de valor de activos intangibles y materiales*

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad 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.

**4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora 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, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

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

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

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

**4.3 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación 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 la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en

Handwritten signature and initials: "3" and "9/MS" with a small "A2" above it.

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.

La Sociedad capitaliza los costes financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, y como mínimo, al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos del inmovilizado 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 inmovilizado cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 17,8 y 16,3 millones de euros, aproximada y respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 12).

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

#### **4.4. 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 31 de diciembre de 2014 y 2013, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

*Handwritten signatures and initials:*  
A  
Z  
1  
3  
MS

### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

## **4.5. Instrumentos financieros**

### *Activos financieros*

#### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a préstamos y partidas a cobrar. Dichos activos financieros son originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### *Valoración posterior*

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### *Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature 'S' is at the bottom left.  
A smaller signature 'MS' is at the bottom right.  
A vertical mark resembling a '12' or '1' is on the right margin.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas*

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos estos instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor basado en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados.

En concreto, a efectos de reconocimiento contable, el criterio utilizado por la Sociedad para las coberturas de valor razonable que cubren la exposición a las variaciones del valor razonable de un activo o pasivo, es el de su contabilización directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias por su valor razonable dado que dichos instrumentos financieros derivados tienen la consideración de "no cobertura contable".

#### **4.6. Efectivo y medios equivalentes**

Se incluye en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valoradas a coste o mercado, el menor.

#### **4.7. 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.

#### **4.8. Indemnizaciones por despido o finalización de contrato**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene una provisión por importe de 300 miles de euros en concepto de compensación por finalización de contrato de uno de sus empleados.

#### **4.9. Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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 de la Sociedad.

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

#### **4.10. Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se 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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas

13  
Z MS  
1

sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **4.11. Ingresos y gastos**

##### *Criterio general*

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

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

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

En los epígrafes "Periodificaciones a largo plazo" y "Periodificaciones a corto plazo" de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 se registran los descuentos comerciales concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial, clasificándose en el largo y el corto plazo en función del periodo de vigencia de los contratos con los arrendatarios (ver Nota 8).

##### *Intereses recibidos*

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

##### *Costes repercutidos a arrendatarios*

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2014 y 2013 ha ascendido a 5.453 y 5.291 miles de euros, aproximada y respectivamente, y se presenta minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.12. Transacciones con vinculadas**

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## 5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación adjunto en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2014

	Euros				
	31/12/2013	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2014
<b>Coste:</b>					
Terrenos	45.048.405	-	-	-	45.048.405
Construcciones	125.276.865	556.027	-	-	125.832.892
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	51.929.434	1.100.349	(31.585)	450.000	53.448.198
	<b>222.254.704</b>	<b>1.656.376</b>	<b>(31.585)</b>	<b>450.000</b>	<b>224.329.495</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(5.507.629)	(2.512.015)	-	-	(8.019.644)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(8.687.665)	(8.051.377)	10.029	-	(16.729.013)
	<b>(14.195.294)</b>	<b>(10.563.392)</b>	<b>10.029</b>	-	<b>(24.748.657)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>					
Construcciones	519.450	36.817	-	(450.000)	106.267
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>519.450</b>	<b>36.817</b>	<b>-</b>	<b>(450.000)</b>	<b>106.267</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>208.578.860</b>	<b>(8.870.199)</b>	<b>(21.556)</b>	<b>-</b>	<b>199.687.105</b>

### Ejercicio 2013

	Euros				
	31/12/2012	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	31/12/2013
<b>Coste:</b>					
Terrenos	44.446.292	-	-	602.113	45.048.405
Construcciones	121.499.272	190.090	-	3.587.503	125.276.865
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	44.041.096	2.394.994	-	5.493.344	51.929.434
	<b>209.986.660</b>	<b>2.585.084</b>	<b>-</b>	<b>9.682.960</b>	<b>222.254.704</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(3.012.358)	(2.495.271)	-	-	(5.507.629)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(1.591.319)	(7.096.346)	-	-	(8.687.665)
	<b>(4.603.677)</b>	<b>(9.591.617)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14.195.294)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>					
Terrenos	598.024	-	-	(598.024)	-
Construcciones	9.617.861	577.076	(1.716.165)	(7.959.322)	519.450
Anticipos	-	1.125.614	-	(1.125.614)	-
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>10.215.885</b>	<b>1.702.690</b>	<b>(1.716.165)</b>	<b>(9.682.960)</b>	<b>519.450</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>215.598.868</b>	<b>(5.303.843)</b>	<b>(1.716.165)</b>	<b>-</b>	<b>208.578.860</b>

15

La Sociedad ha desarrollado sobre los terrenos de su propiedad, la construcción de un complejo inmobiliario que comprende un parque de superficies medianas destinadas al alquiler, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios). Dicho Proyecto, se dividió en tres fases, habiéndose finalizado la primera de ellas, el parque de medianas, en 2008 y habiéndose iniciado la explotación en régimen de alquiler en años anteriores (Notas 6 y 12).

El resto de las fases del proyecto, cuya construcción finalizó en septiembre de 2012, corresponden a un centro de ocio y un centro comercial, los cuales iniciaron la explotación en régimen de alquiler en el último trimestre del ejercicio 2012 (Notas 6 y 12).

La Sociedad realiza periódicamente valoraciones por parte de terceros expertos independientes o estudios internos utilizando metodologías similares del citado centro comercial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la valoración de dichas inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

El detalle de inversiones inmobiliarias del centro comercial se muestra a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el parque de medianas presentaba una ocupación del 86% y del 75%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el centro comercial presentaba una ocupación del 96% y del 95%, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 17.833 miles de euros (16.309 miles de euros en 2013).

## 6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad 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	
	2014	2013
Menos de un año	20.116.408	16.572.792
Entre uno y cinco años	37.030.098	48.177.805
Más de cinco años	2.886.259	4.719.698
<b>Total</b>	<b>60.032.765</b>	<b>69.470.295</b>

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

3  
12  
AMS  
4

## **7. Inversiones financieras**

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 y 2013 recoge, aproximadamente, el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

Las fianzas recibidas se encuentran registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente, así como del corriente, en función de su vencimiento.

Adicionalmente, en este epígrafe se registra el instrumento financiero derivado detallado en la Nota 10.

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

La Sociedad mantiene registrado principalmente en los epígrafes "Periodificaciones a corto plazo" y "Periodificaciones a largo plazo" los descuentos comerciales concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial, cuyo devengo anual se realiza en función del vencimiento de los contratos de alquiler según el siguiente detalle:

### ***Ejercicio 2014***

	Euros			
	Corto plazo	Largo Plazo		
	2015	2016	2017	Total
Periodificación de descuentos comerciales	1.928.652	573.000	429.750	<b>1.002.750</b>

### ***Ejercicio 2013***

	Euros				
	Corto plazo	Largo Plazo			
	2014	2015	2016	2017	Total
Periodificación de descuentos comerciales	2.437.432	1.970.574	570.000	427.500	<b>2.968.074</b>

Asimismo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad mantiene registrados 625 y 876 miles de euros en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" en concepto de seguros periodificados.

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

### ***Capital social***

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 63.479.400 euros, representado por 63.479.400 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de octubre de 2013, Redada Holding, B.V. adquirió la totalidad de la participación del antiguo socio de la Sociedad, por lo que, desde dicha fecha, tiene el carácter de Unipersonal. No existen contratos con el Accionista Único distintos a los descritos en la Nota 13.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

### Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2014 dicha reserva no se encontraba totalmente constituida.

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso, no obstante lo anterior, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/6/1996, los préstamos participativos concedidos por los Accionistas tienen consideración de capital a los efectos del citado artículo 363.

De forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, cuyo vigor fue sucesivamente ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, Real Decreto-Ley 2/2012, el Real Decreto-Ley 3/2013 y el Real Decreto-Ley 4/2014, de fecha 7 de marzo de 2014, mediante los que se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2014 el periodo de vigencia del cómputo de los deterioros de los activos inmobiliarios o préstamos y partidas a cobrar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad en dicho supuesto al 31 de diciembre de 2014:

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014	(5.269.151)
(+) Préstamos Participativos (Nota 13)	58.746.861
(+) Pérdidas por deterioro registradas en cuentas a cobrar	293.680
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2014 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>53.771.390</b>

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

### ***10.1. Deudas con entidades de crédito***

La composición de las deudas de la Sociedad con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

#### **Ejercicio 2014**

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	Euros	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo	Goldman Sachs	EUR 3M + 5%	15/10/2018	-	173.400.000
Intereses financieros del préstamo				1.076.197	-
Gastos de formalización del préstamo con Goldman Sachs				(1.255.013)	(3.969.015)
<b>Total</b>				<b>(178.816)</b>	<b>169.430.985</b>

### **Ejercicio 2013**

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	Euros	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo	Goldman Sachs	EUR 3M + 5%	15/10/2018	-	173.400.000
Intereses financieros del préstamo				1.951.587	-
Gastos de formalización del préstamo con Goldman Sachs				(803.317)	(3.491.419)
<b>Total</b>				<b>1.148.270</b>	<b>169.908.581</b>

La Sociedad formalizó el 15 de octubre de 2013 un préstamo con Goldman Sachs por un importe de 173 millones de euros. El tipo de interés del citado préstamo es Euribor a 3 meses más 5%.

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

De acuerdo al contrato de financiación descrito anteriormente, la Sociedad debe cumplir con las siguientes ratios financieras:

- "Interest Coverage Ratio (ICR)". Dicha ratio no deberá exceder del 1.3:1.
- "Debt yield". La ratio entre el resultado neto operativo ajustado y el principal del préstamo debe mantenerse por encima del 8%.
- "Loan to value". El principal del préstamo no debe exceder el 75% del valor del inmueble.

Los Administradores de la Sociedad, consideran que se cumplen todas las ratios financieras del citado contrato de financiación al 31 de diciembre de 2014.

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

Los principales compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad derivados del contrato citado anteriormente son:

- La Sociedad sólo puede utilizar el préstamo para los siguientes propósitos.
  - La cancelación del préstamo previo.
  - La refinanciación parcial de los importes pendientes del préstamo participativo.
  - El pago de cualquier coste relacionado con la negociación del préstamo.
- La Sociedad está obligada a contratar un derivado de cobertura para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés del crédito, con un tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses de un máximo del 1,75% anual, y que cubra la totalidad del principal del préstamo durante toda la duración de éste.
- Si la Sociedad incumple el pago de los intereses en alguna de las fechas previstas, ésta deberá satisfacer el pago pendiente con un incremento del 2% sobre el tipo de interés estipulado.
- La Sociedad podrá acogerse al régimen fiscal de las SOCIMI.
- Posibles litigios que puedan suponer un efecto material adverso (sobre el negocio, los activos o la situación financiera de la Sociedad).

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

La Sociedad tiene contratado un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés

variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad. El valor de citado instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2014 es de 161 miles de euros, y la contraparte es Commonwealth Bank of Australia. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.906 miles de euros (Nota 12.4).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2014 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

*Ejercicio 2014*

Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2014 (Euros)	Tipo variable
Cap	21/10/2018	173.400.000	161.280	-	173.400.000	Euribor 3 meses
<b>Total</b>		<b>173.400.000</b>	<b>161.280</b>		<b>173.400.000</b>	

*Ejercicio 2013*

Instrum.	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2014 (Euros)	Tipo variable
Cap	21/10/2018	173.400.000	3.066.638	-	173.400.000	Euribor 3 meses
<b>Total</b>		<b>173.400.000</b>	<b>3.066.638</b>		<b>173.400.000</b>	

**Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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 a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante seguros de crédito. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de las líneas de disposición con empresas del grupo descritas en la Nota 13.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene contratado un instrumento financiero derivado, relacionado con la contratación del citado préstamo con la entidad Goldman Sachs. Dicho instrumento derivado tiene un valor razonable al 31 de diciembre de 2014 de 161 miles de euros.

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

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

#### **Ejercicio 2014**

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	441.246	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	316.049
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	11.265	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	-	4.886
<b>Total</b>	<b>452.511</b>	<b>320.935</b>

#### **Ejercicio 2013**

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	841.736	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	643.504	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	58.156
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	15.076	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora y otros impuestos	-	268
<b>Total</b>	<b>1.500.316</b>	<b>58.424</b>

### **11.2 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 de los ejercicios 2014 y 2013, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

### Ejercicio 2014

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(14.894.703)
Diferencias permanentes:			
Multas y sanciones	430	-	430
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Intereses financieros no deducibles	11.175.013	-	11.175.013
Provisión por remuneraciones	300.000	-	300.000
Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	2.905.558	-	2.905.558
Amortizaciones	3.180.277	-	3.180.277
Otros	6.844	(22.691)	(15.847)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>17.568.122</b>	<b>(22.691)</b>	<b>2.650.728</b>

### Ejercicio 2013

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(15.416.360)
Diferencias permanentes:			
Multas y sanciones	34.425	-	34.425
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Intereses financieros no deducibles	12.360.332	-	12.360.332
Provisión por indemnizaciones	-	(252.000)	(252.000)
Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	875.163	-	875.163
Limitación a la amortización inmovilizado	2.894.964	-	2.894.964
Otros	29.535	-	29.535
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>16.194.419</b>	<b>(252.000)</b>	<b>526.059</b>

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

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

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 15 de octubre de 2013, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

### 11.3 Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	(14.894.703)	(15.416.360)
Diferencias permanentes	430	34.425
Gasto por IS del ejercicio corriente	-	-
Regularización impuestos anticipados	-	(75.600)
Efecto del cambio del tipo impositivo del Impuesto de Sociedades	(2.413.597)	-
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.413.597)</b>	<b>(75.600)</b>

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente de cada ejercicio. En este sentido, con fecha 15 de octubre de 2013 la Sociedad se acogió al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) por lo que su tipo impositivo es del 0%.

Adicionalmente, la Sociedad ha ajustado los créditos generados con anterioridad a la entrada en el régimen de SOCIMI por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se ha producido en el ejercicio 2014. En este sentido, la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2014 se situaba en el 30%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

Períodos impositivos que comiencen a partir de	Tipo de gravamen
1 de enero de 2015	28%
1 de enero de 2016	25%

Por este motivo, en el ejercicio 2014 la Sociedad ha reestimado, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los impuestos anticipados contabilizados en el balance de situación. Consecuentemente, se ha registrado un ajuste negativo en la imposición sobre beneficios que se encuentra registrado dentro del epígrafe de gasto por Impuesto sobre Sociedades de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.414 miles de euros.

#### 11.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	11.072.375	13.470.146
Intereses financieros no deducibles	916.475	914.422
Deducciones pendientes y otros	59.863	77.743
<b>Total activos por Impuesto diferido</b>	<b>12.048.713</b>	<b>14.462.311</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al cierre del ejercicio 2014, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de tomar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

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

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios futuros. 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.

#### 11.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## **12. Ingresos y gastos**

### **12.1. Importe neto de la cifra de negocio**

Los ingresos del ejercicio corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque de medianas y del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que se detalla a continuación:

	Euros	
	2014	2013
Renta Mínima Garantizada	19.769.443	18.681.835
Renta variable	552.336	295.110
Bonificaciones	(2.489.103)	(2.668.031)
<b>Total</b>	<b>17.832.676</b>	<b>16.308.914</b>

### **12.2. Gastos de personal**

El saldo de la cuenta "Gastos de personal" de los ejercicios 2014 y 2013 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2014	2013
Sueldos, salarios, indemnizaciones y otros conceptos	559.693	625.842
Cargas sociales	50.068	55.144
Otros gastos sociales	5.773	2.349
<b>Total</b>	<b>615.534</b>	<b>683.335</b>

### **12.3. Otros resultados**

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

### 12.4 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2014		2013	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	4.848.689	-	10.066.225
Gasto por intereses préstamo hipotecario (Nota 10)	-	-	-	722.182
Gastos por intereses préstamo Goldman Sachs (Nota 10.1)	-	9.228.285	-	1.951.588
Otros gastos e ingresos financieros	22.366	204	166.870	2.809.539
Diferencias de cambio	-	623	-	982
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado)	-	2.905.558	-	875.162
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>	<b>22.366</b>	<b>16.983.359</b>	<b>166.870</b>	<b>16.425.678</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>		<b>(16.690.993)</b>		<b>(16.258.808)</b>

### 13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

#### 13.1. Operaciones y saldos con vinculadas

Las principales transacciones con empresas vinculadas obedecen a los gastos financieros por la financiación recibida de éstas (Nota 12.4). El importe de los saldos en balance con empresas vinculadas es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2014		31/12/2013	
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo (intereses)	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo (intereses)
ORION III European 8 S.a r.l.	58.746.861	305.598	58.746.861	1.005.224
<b>Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas</b>	<b>58.746.861</b>	<b>305.598</b>	<b>58.746.861</b>	<b>1.005.224</b>

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene un préstamo con Orion III European 8 S.A.R.L. (Nota 9). El citado préstamo, que tiene consideración de participativo, tiene un límite de 58.746.861 miles de euros y devenga un tipo de interés fijo del 8%, o bien un tipo de interés variable del 20% siempre que el resultado operativo iguale o supere los 5 millones de euros. Dicho préstamo vence el 30 de junio de 2019, y se renovará automáticamente año a año hasta un máximo de cinco años adicionales.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, las únicas transacciones entre la Sociedad y las empresas del Grupo o asociadas corresponden a los intereses financieros cargados por éstas por la deuda citada anteriormente (Nota 12.4).

Los Administradores de la Sociedad consideran que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

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

Durante los ejercicios 2014 y 2013 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 no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013, ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. No existe personal, distinto a los propios miembros del Consejo de Administración, considerado como Alta Dirección.

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

Durante el ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Administrador	Sociedad	Participación	Cargo o función
Roberto Roca	Orion Columba Socimi, S.A.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Andromeda Capman Holding, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Canopus Asset Management, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Lyra, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Norma, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Vela, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Columba Socimi, S.A.U.	-	Consejero y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Andromeda Capman Holding, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo

Olivier de Nervaux	Canopus Asset Management, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Lyra, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Norma, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Vela, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Anthony Halligan	Orion Columba Socimi, S.A.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Andromeda Capman Holding, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Canopus Asset Management, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Lyra, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Norma, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Vela, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo

#### **14. Otra información**

##### **14.1. Personal**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014	2013
Directivos	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administrativos	-	1
Auxiliares administrativos	1	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administrativos	-	-	-	-
Auxiliares administrativos	-	1	-	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

El Consejo de Administración está formado por 3 hombres.

#### **14.2. Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (miles de euros)	
	2014	2013
Otros Servicios de verificación	16	20
Servicios de Auditoría	39	45
<b>Total servicios</b>	<b>55</b>	<b>65</b>

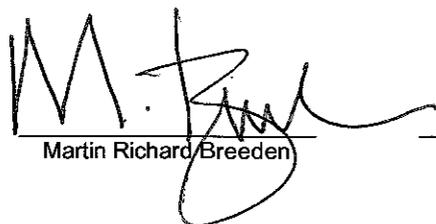
#### **15. Hechos posteriores**

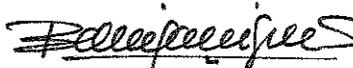
Con fecha 19 de enero de 2015, el Accionista Único, Redada Holding, B.V., ha elevado a público el contrato de compraventa del 100% de las acciones de la Sociedad firmado el 23 de diciembre de 2014, ha cedido su posición deudora en el préstamo participativo y ha satisfecho el préstamo hipotecario por los importes de principal e intereses devengados y no pagados a la fecha del acuerdo de modo que el montante total de la compraventa y cancelación de deuda ha ascendido a 455.594 miles de euros. Los gastos de cancelación del citado préstamo hipotecario registrados en el ejercicio 2015 han ascendido a 6,1 millones de euros. En la misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad ha aceptado la dimisión de los antiguos administradores y ha nombrado Presidente del Consejo de Administración a D. Martin Richard Breeden.

3  
  
 29  


Asimismo, la Sociedad ha cancelado con anterioridad a la formalización del citado contrato de compraventa determinados contratos de gestión que mantenía en vigor que no han supuesto un gasto significativo.

16 de febrero de 2015

  
Martin Richard Breeden

  
Belén Garrigues Calderón

  
Antonio Rodríguez de Santos

**PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U.**  
**Calle Gutemberg 3-13 4F**  
**08224 TERRASSA (Barcelona)**

## **INFORME DE GESTION**

“PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U.”, Sociedad Unipersonal, con C.I.F. A62850094, española, de duración indefinida, domiciliada en Terrassa (Barcelona 08224), calle Gutemberg números 3-13, 4º F, constituida inicialmente con forma de Sociedad Limitada y con la denominación “EUROFUND INVESTMENTS ZARAGOZA, S.L.” mediante escritura otorgada ante el Notario de Terrassa Don Juan Manuel Álvarez Cienfuegos Suárez, el día 9 de abril de 2002; cambiada su denominación por la de “PUERTO VENECIA INVESTMENTS, S.L.” y trasladado su domicilio al actual en virtud de escritura otorgada el día 5 de junio de 2013, ante el Notario de Barcelona, Don Jesús Benavides Lima, con el número 857 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 43.725, Folio 179, Sección 8ª, Hoja número **B-248.675**, inscripción 45ª.

Transformada en Sociedad Anónima mediante otra escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Pedro Ángel Casado Martín, el día 30 de septiembre de 2013, con el número 1.929 de su protocolo; y cambiada su denominación por la actual mediante otra escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Pedro Ángel Casado Martín, el día 30 de septiembre de 2013, con el número 1.930 de su protocolo, inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 43.725, folio 180, hoja número **B-248.675**, inscripción 46ª.

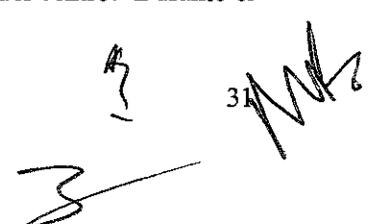
La Sociedad tiene por objeto, entre otras actividades, la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; la tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes 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. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto análogo. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas tanto en España como en el extranjero.

El 12 de octubre de 2012 se inauguró el Shopping Resort Puerto Venecia, con una superficie bruta alquilable de unos 118.123 metros cuadrados. En la misma fecha, El Corte Inglés también abrió su tienda e hipermercado con una superficie bruta de 45.000 metros cuadrados.

En Septiembre de 2013, tal como se ha detallado anteriormente, la Sociedad se transformó en SOCIMI, y REDADA Holding, BV compró a British Land el 50% de las acciones que no detenía. A raíz del cambio de control, la deuda de la Sociedad fue refinanciada mediante un crédito senior hipotecario otorgado por Goldman Sachs por un importe de 173.400.000 euros (Ciento setenta y tres millones cuatrocientos mil euros), con un plazo de cinco años a una tasa variable de 500 puntos básicos sobre Euribor a 3 meses. El resto de la inversión se financió mediante créditos subordinados otorgados por Orion Asset Spain III BV.

A efectos 1 de Enero 2014 y 31 de Diciembre de 2014, existían préstamos participativos intragrupo por un valor de 58.746.861 de euros.

La Sociedad gestiona la inversión, asesorada por la consultora CBRE en la gestión del Shopping Resort y en la gestión patrimonial y de re-comercialización del centro. Durante el

31 

año 2014 el centro funcionaba con normalidad. En el curso del año 2014, se han firmado 36 nuevos contratos de arrendamiento con operadores nuevos y existentes que han ampliado su superficie en el centro. Las ventas reportadas de los operadores dentro de Puerto Venecia aumentaron un 15% en 2014, y la afluencia al centro subió un 18%, sobrepasando 18 millones de visitantes.

A final del 2014, D. José Antonio Mejia continúa como General Manager de Puerto Venecia, asistido por D. Pablo Buendía en la Dirección Comercial y Ana Vieitez y Sara Pradas en el departamento de Marketing y Eventos.

#### Previsiones

El entorno macro-económico ha mejorado y las ventas de Puerto Venecia han subido de forma significativa. Existe demanda sostenida de parte de operadores para alquilar locales, kioscos y restaurantes en el shopping resort, al igual que de la parte de algunos inquilinos existentes que necesitan ampliar su presencia en éste.

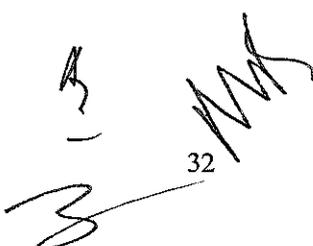
#### Cambio de control

El 23 de diciembre de 2014, Redada Holdings B.V., titular de la totalidad de las acciones de PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U., firmó un contrato privado para la venta de sus acciones a INTU PV Zaragoza, S.A.U., entidad controlada por INTU, reconocida inmobiliaria cotizada británica con grandes inversiones en centros comerciales en el Reino Unido y España. La venta se cerró el 19 de enero de 2015, el crédito con Goldman Sachs de 173.400.000 de euros fue íntegramente reembolsado y el importe pendiente por principal del préstamo participativo y por los intereses devengados y no pagados a 19 de enero de 2015, por un importe de 59.275.545,07 euros detenido por ORION III EUROPEAN 8, S.à.r.l. fue adquirido por INTU PV Zaragoza, S.A.U. El 15 de enero del 2015, D. José Antonio Mejia ha dejado de trabajar en la Sociedad como General Manager del Shopping Resort.

#### Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Euros			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	16.951.729	80%	30.212.808	79%
Retenciones	1.485.289	7%	927.915	3%
Resto	2.824.530	13%	6.955.768	18%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>21.261.548</b>		<b>38.096.491</b>	
PMP Pagos fuera del plazo máximo legal (días)	93		201	
PMPE (días) de pagos	46		48	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	279.173		731.651	

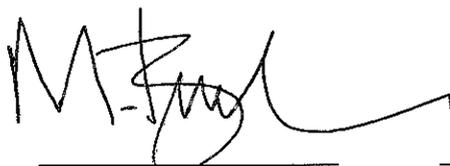
  
 32

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Con fecha 26 de Julio de 2013 ha entrado en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

Sin otros particulares, sometemos este informe a la aprobación de la junta.

16 de febrero de 2015



Martin Richard Breeden



Belén Garrigues Calderón



Antonio Rodríguez de Santos

**ANEXO III Cuentas Anuales individuales abreviadas de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2013**

**Puerto Venecia  
Investments SOCIMI,  
S.A.U. (anteriormente  
Eurofund Investments  
Zaragoza, S.L.)**

Cuentas Anuales Abreviadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2013, junto con el  
Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de  
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Eurofund Investments Zaragoza, S.L.):

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2.g, 9 y 13 de la memoria abreviada adjunta, en las que se indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas que han reducido el patrimonio neto por debajo del 50% del capital social si bien ésta no se encuentra en causa de disolución ya que mantiene préstamos participativos al 31 de diciembre de 2013 por importe de 59 millones de euros. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita al ROAC Núm. S0692



Ana Torrens

16 de abril de 2014

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2014 Núm. 20/14/04916  
CÒPIA GRATUÏTA

.....  
Informe subjecte a la taxa establerta  
a l'article 44 del text refós de la  
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per  
Reial decret legislatiu 1/2011, d'1 de juliol  
.....

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Eurofund Investments Zaragoza, S.L.)**

**BALANCE DE SITUACION ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2013	31/12/2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2013	31/12/2012
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 9</b>		
Inmovilizado intangible		19.584	37.702	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Inmovilizado material		59.110	101.230	Capital		63.479.400	63.479.400
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>Nota 5</b>	<b>208.578.860</b>	<b>215.598.868</b>	Reservas-		(9.276.132)	(9.276.132)
Terrenos		45.048.405	44.446.292	Legal y estatutarias		214.546	214.546
Construcciones		119.769.236	118.486.914	Otras reservas		(9.490.678)	(9.490.678)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias		43.241.769	42.449.777	Resultado de ejercicios anteriores		(26.672.159)	(17.822.429)
Inversiones en curso y anticipos		519.450	10.215.885	Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		(15.491.960)	(8.849.730)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 7.1</b>	<b>5.984.972</b>	<b>1.560.226</b>	<b>Total patrimonio neto</b>		<b>12.039.149</b>	<b>27.531.109</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 11.4</b>	<b>14.462.311</b>	<b>14.537.911</b>				
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>Nota 8</b>	<b>2.968.074</b>	<b>5.405.505</b>				
<b>Total activo no corriente</b>		<b>232.072.910</b>	<b>237.241.442</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Deudas no corrientes-</b>		173.893.552	69.772.075
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	<b>Nota 10</b>	169.908.581	66.118.111
				Otros pasivos financieros	<b>Nota 7.1</b>	3.984.971	3.653.964
				<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>58.746.861</b>	<b>142.438.845</b>
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>232.640.413</b>	<b>212.210.920</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>5.345.999</b>	<b>18.076.178</b>	<b>Deudas a corto plazo-</b>		1.647.801	3.917.396
Clientes por ventas y prestación de servicios		3.798.818	1.401.543	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	<b>Nota 10</b>	1.148.270	3.366.747
Deudores varios		40.118	304.085	Otros pasivos financieros		499.531	550.649
Personal		6.747	17.747	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>1.005.224</b>	-
Créditos con las Administraciones públicas	<b>Nota 11.1</b>	1.500.316	16.352.803	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		5.429.188	22.290.033
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 7.2</b>	<b>320.480</b>	<b>320.000</b>	Acreedores varios		5.128.929	21.419.373
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>Nota 8</b>	<b>3.313.162</b>	<b>2.809.479</b>	Personal		241.835	652.776
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>11.709.223</b>	<b>7.502.359</b>	Deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 11.1</b>	58.424	217.884
<b>Total activo corriente</b>		<b>20.688.864</b>	<b>28.708.016</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>8.082.213</b>	<b>26.207.429</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>252.761.775</b>	<b>265.949.458</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>252.761.775</b>	<b>265.949.458</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2013.

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Eurofund Investments Zaragoza, S.L.)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2013**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	16.308.914	6.587.224
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	363.741
Gastos de personal-	Nota 12.2	(683.335)	(2.412.037)
Sueldos, salarios y asimilados		(625.842)	(2.199.006)
Cargas sociales		(55.144)	(198.245)
Otros gastos sociales		(2.349)	(14.786)
Otros gastos de explotación-		(5.602.940)	(10.776.723)
Servicios exteriores		(4.773.266)	(10.514.170)
Tributos		(519.093)	(259.011)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(310.581)	(3.542)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	(9.649.881)	(2.770.283)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(8)	(370.256)
Otros resultados	Nota 12.3	469.698	470.817
Resultado de explotación - (Pérdidas)		842.448	(8.907.517)
Ingresos financieros		166.870	111.982
Gastos financieros-		(15.549.534)	(7.983.767)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 13.1	(10.066.225)	(6.324.334)
Por deudas con terceros		(5.483.309)	(1.659.433)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(875.162)	-
Incorporación al activo de gastos financieros		-	4.140.538
Diferencias de cambio		(982)	(3.232)
Resultado financiero - (Pérdidas)	Nota 12.4	(16.258.808)	(3.734.479)
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		(15.416.360)	(12.641.996)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	(75.600)	3.792.266
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(15.491.960)	(8.849.730)
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		(15.491.960)	(8.849.730)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

PP  
AN AM

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Eurofund Investments Zaragoza, S.L.)**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(15.491.960)	(8.849.730)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(15.491.960)</b>	<b>(8.849.730)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

PP  
AA  
AN

**Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Eurofund Investments Zaragoza, S.L.)**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(12.549.162)</b>	<b>(5.273.267)</b>	<b>36.380.839</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(8.849.730)	(8.849.730)
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	(5.273.267)	5.273.267	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(17.822.429)</b>	<b>(8.849.730)</b>	<b>27.531.109</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(15.491.960)	(15.491.960)
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	(8.849.730)	8.849.730	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(26.672.159)</b>	<b>(15.491.960)</b>	<b>12.039.149</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

RP  
AAW

ON

## **Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Eurofund Investments Zaragoza, S.L.)**

Memoria abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2013

### 1. Actividad de la Sociedad

Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Eurofund Investments Zaragoza S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el 9 de abril de 2002, con domicilio social en la "Casa de la Colina", avenida Puerto Venecia, s/n, de Zaragoza. Con fecha 29 de mayo de 2013, la Junta General de Socios de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. decidió modificar la denominación social por la actual, inscribiéndose dicho cambio en el Registro Mercantil de Zaragoza el 17 de julio de 2013. Con fecha 27 de septiembre de 2013, la Junta General de Socios aprobó la transformación de la Sociedad a Sociedad Anónima.

Asimismo, con dicha fecha la Sociedad ha modificado su domicilio social que, actualmente, se encuentra en la calle Gutenberg 3-13 4F, de Terrassa (Barcelona).

Su objeto social es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliario reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

La Sociedad terminó durante el ejercicio 2012 la última fase de construcción del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que consta de 99.000 metros cuadrados de centro comercial, 83.000 metros cuadrados de parque de medianas, 24.000 metros cuadrados de zona de ocio y 11.400 metros cuadrados repartidos entre un lago navegable, una pista de patinaje y zonas multiusos. El coste total de la inversión ha sido de 221 millones de euros, aproximadamente.

Con fecha 15 de octubre de 2013, Redada Holding B.V. ha adquirido un 50% de la participación de la Sociedad, por lo que, al 31 de diciembre de 2013, tiene carácter unipersonal (Nota 9).

?? AND ON

La Sociedad está integrada en el Grupo del que es sociedad cabecera Orion Asset Spain III B.V., con domicilio social en Herikerbergweg 238 1101 CM Zuidoost de Amsterdam (Holanda), siendo esta Sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013, la Sociedad se ha acogido al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2013

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

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

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

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el accionista único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Socios celebrada el 29 de mayo de 2013 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

### ***c) Principios contables no obligatorios aplicados***

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

ORION

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

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

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta a efectos comparativos, única y exclusivamente, con la información del ejercicio 2012.

**f) Agrupación de partidas**

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

**g) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad ha incurrido en el presente y pasados ejercicios en pérdidas significativas que han supuesto una reducción significativa del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2013, siendo éste inferior al 50% del capital social a 31 de diciembre de 2013, motivo por el cual se encontraría en causa de disolución (Nota 9).

Asimismo, estos factores ponen en duda el seguimiento del principio de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación abreviado adjunto, que ha sido asumiendo que tal actividad continuará.

Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento. Estos factores corresponden, principalmente, al plan de negocio preparado por la Dirección de la Sociedad, así como el mantenimiento de un préstamo participativo de 59 millones de euros que garantiza el equilibrio patrimonial (Nota 9).

**3. Aplicación del resultado**

Las pérdidas del ejercicio se aplicaran al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

33 AAA ON

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 Inmovilizado intangible**

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

###### *a) Propiedad industrial:*

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

###### *b) Aplicaciones informáticas:*

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

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

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad 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.

##### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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.

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

PPAA On

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

#### 4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado 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 la Sociedad realiza para su propio inmovilizado 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 abreviada 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.

La Sociedad capitaliza los costes financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, y como mínimo, al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos del inmovilizado con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inmovilizado cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

RR AA ON

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de ocho años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación.

Para determinar el valor de tasación del inmueble, el tasador ha considerado las siguientes hipótesis:

- IPC (Índice de Precios de Consumo): 2,37%
- Rentabilidad de la deuda pública a 5 años: 4,77%
- Tipo de actualización: 6,34%

#### **4.4. 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 31 de diciembre de 2013 y 2012, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

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

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

#### **4.5. Instrumentos financieros**

##### *Activos financieros*

##### *Clasificación*

PRIMA ON

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a préstamos y partidas a cobrar. Dichos activos financieros son originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### *Valoración posterior*

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas*

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos estos instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor basado en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados.

En concreto, a efectos de reconocimiento contable, el criterio utilizado por la Sociedad para las coberturas de valor razonable que cubren la exposición a las variaciones del valor razonable de un activo o pasivo, es el de su contabilización directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por su valor razonable dado que dichos instrumentos financieros derivados tienen la consideración de "no cobertura contable".

RRR A.D. ON

#### **4.6. Efectivo y medios equivalentes**

Se incluye en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valoradas a coste o mercado, el menor.

#### **4.7. 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.

#### **4.8. Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales abreviadas adjuntas se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### **4.9. Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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 de la Sociedad.

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

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

PP AA ON

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.

#### **4.10. Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se 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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **4.11. Ingresos y gastos**

##### *Criterio general*

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del

BR Alt on

bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

En los epígrafes "Periodificaciones a largo plazo" y "Periodificaciones a corto plazo" de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2013 se registran los descuentos comerciales concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial, clasificándose en el largo y el corto plazo en función del periodo de vigencia de los contratos con los arrendatarios (ver Nota 8).

#### *Intereses recibidos*

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

#### *Costes repercutidos a arrendatarios*

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2013 y 2012 ha ascendido a 5.291 y 4.726 miles de euros, aproximada y respectivamente, y se presenta minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

#### **4.12. Transacciones con vinculadas**

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

RR ALH ON

## 5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2013

	Euros				
	31/12/2012	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	Trasposos	31/12/2013
<b>Coste:</b>					
Terrenos	44.446.292	-	-	602.113	45.048.405
Construcciones	121.499.272	190.090	-	3.587.503	125.276.865
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	44.041.096	2.394.994	-	5.493.344	51.929.434
	<b>209.986.660</b>	<b>2.585.084</b>	-	<b>9.682.960</b>	<b>222.254.704</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(3.012.358)	(2.495.271)	-	-	(5.507.629)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(1.591.319)	(7.096.346)	-	-	(8.687.665)
	<b>(4.603.677)</b>	<b>(9.591.617)</b>	-	-	<b>(14.195.294)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>					
Terrenos	598.024	-	-	(598.024)	-
Construcciones	9.617.861	577.076	(1.716.165)	(7.959.322)	519.450
Anticipos	-	1.125.614	-	(1.125.614)	-
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>10.215.885</b>	<b>1.702.690</b>	<b>(1.716.165)</b>	<b>(9.682.960)</b>	<b>519.450</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>215.598.868</b>	<b>(5.303.843)</b>	<b>(1.716.165)</b>	-	<b>208.578.860</b>

### Ejercicio 2012

	Euros			
	31/12/2011	Adiciones/ Dotaciones	Trasposos	31/12/2012
<b>Coste:</b>				
Terrenos	11.049.529	-	33.396.763	44.446.292
Construcciones	28.690.195	-	92.809.077	121.499.272
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	-	-	44.041.096	44.041.096
	<b>39.739.724</b>	-	<b>170.246.936</b>	<b>209.986.660</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(1.974.103)	(1.038.255)	-	(3.012.358)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	-	(1.591.319)	-	(1.591.319)
	<b>(1.974.103)</b>	<b>(2.629.574)</b>	-	<b>(4.603.677)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>				
Terrenos	33.994.787	-	(33.396.763)	598.024
Construcciones	64.822.792	81.177.242	(136.382.173)	9.617.861
Anticipos	468.000	-	(468.000)	-
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>99.285.579</b>	<b>81.177.242</b>	<b>(170.246.936)</b>	<b>10.215.885</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>137.051.200</b>	<b>78.547.668</b>	-	<b>215.598.868</b>

RR AH ON

La Sociedad ha desarrollado sobre los terrenos de su propiedad, la construcción de un complejo inmobiliario que comprende un parque de superficies medianas destinadas al alquiler, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios). Dicho Proyecto, se dividió en tres fases, habiéndose finalizado la primera de ellas, el parque de medianas, en 2008 y habiéndose iniciado la explotación en régimen de alquiler en años anteriores (Notas 6 y 12).

El resto de las fases del proyecto, cuya construcción finalizó en septiembre de 2012, corresponden a un centro de ocio y un centro comercial, los cuales iniciaron la explotación en régimen de alquiler en el último trimestre del ejercicio 2012 (Notas 6 y 12).

Al 31 de diciembre de 2012 se encontraba en construcción una pequeña parte correspondiente a una parcela en la que se han ubicado otras instalaciones técnicas de determinados locales y zonas de ocio, que al 31 de diciembre de 2013 ya se encuentran en explotación.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros (la Sociedad capitalizó 4.141 miles de euros durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012). La Sociedad solicita periódicamente la realización de valoraciones por parte de terceros expertos independientes del citado centro comercial. Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la valoración de dichas inversiones no presenta indicios de deterioro.

El detalle de inversiones inmobiliarias del centro comercial se muestra a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el parque de medianas presentaba una ocupación del 75% y del 80%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el centro comercial presentaba una ocupación del 95% y del 90%, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente la existencia de deterioros en los citados activos inmobiliarios mediante la realización de valoraciones preparadas por terceros expertos independientes en base al descuento de rentas. Como consecuencia de dicho análisis, no se ha identificado ningún indicio de deterioro.

En el ejercicio 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 16.309 miles de euros (6.587 miles de euros en 2012).

## 6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad 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:

TR APH ON

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2013	2012
Menos de un año	16.572.792	16.357.117
Entre uno y cinco años	48.177.805	55.913.757
Más de cinco años	4.719.698	7.833.515
<b>Total</b>	<b>69.470.295</b>	<b>80.104.389</b>

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

## **7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### ***7.1. Inversiones financieras a largo plazo***

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2013 y 2012 recoge, aproximadamente, el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

Las fianzas recibidas se encuentran registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente, así como del corriente, en función de su vencimiento.

Adicionalmente, en este epígrafe se registra el instrumento financiero derivado detallado en la Nota 10.

### ***7.2. Inversiones financieras a corto plazo***

El saldo de del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2013, corresponde principalmente a una imposición a plazo fijo con vencimiento 2013 asociada al compromiso con Repsol, de terminación de la estación de servicio en curso de construcción por valor de 300 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2013 dicha construcción se encuentra concluida, y a la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, dicha imposición ha sido rescatada.

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

La Sociedad mantiene registrado principalmente en los epígrafes "Periodificaciones a corto plazo" y "Periodificaciones a largo plazo" los descuentos comerciales concedidos a determinados arrendatarios del centro comercial, cuyo devengo anual se realiza en función del vencimiento de los contratos de alquiler según el siguiente detalle:

### ***Ejercicio 2013***

	Euros				
	Corto plazo	Largo Plazo			
	2014	2015	2016	2017	Total
Periodificación de descuentos comerciales	2.437.432	1.970.574	570.000	427.500	<b>2.968.074</b>

AA  
AA ON

## Ejercicio 2012

	Euros					
	Corto plazo	Largo Plazo				
	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Periodificación de descuentos comerciales	2.437.432	2.437.432	1.970.573	570.000	427.500	<b>5.405.405</b>

### 9. Patrimonio neto y fondos propios

#### *Capital social*

Al cierre del ejercicio 2013 el capital social de la Sociedad asciende a 63.479.400 euros, representado por 63.479.400 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de octubre de 2013, Redada Holding, B.V. adquirió la totalidad de la participación del antiguo socio de la Sociedad British Land Zaragoza Holding, B.V., por lo que al 31 de diciembre de 2013 tiene el carácter de Unipersonal. No existen con el accionista último contratos distintos de los indicados en la Nota 13.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

#### *Reserva legal*

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

Al 31 de diciembre de 2013 dicha reserva no se encontraba totalmente constituida.

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso, no obstante lo anterior, de acuerdo con el Real Decreto Ley 7/6/1996, los préstamos participativos concedidos por los Accionistas tienen consideración de capital a los efectos del citado artículo 363.

De forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, cuyo vigor fue sucesivamente ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, Real Decreto-Ley 2/2012, el Real Decreto-Ley 3/2013 y el Real Decreto-Ley 4/2014, de fecha 7 de marzo de 2014, mediante los que se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2014 el periodo de vigencia del cómputo de los deterioros de los activos inmobiliarios o préstamos y partidas a cobrar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose por tanto la Sociedad en dicho supuesto al 31 de diciembre de 2013:

RR  
AN ON

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2013	12.039.149
(+) Préstamos Participativos (Nota 13)	58.746.861
(+) Pérdidas por deterioro registradas en cuentas a cobrar	180.321
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>70.966.331</b>

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

### 10.1. Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas de la Sociedad con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

#### Ejercicio 2013

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	Euros	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo	Goldman Sachs	EUR 3M + 5%	15/10/2018	-	173.400.000
Intereses financieros del préstamo				1.951.587	-
Gastos de formalización del préstamo con Goldman Sachs				(803.317)	(3.491.419)
<b>Total</b>				<b>1.148.270</b>	<b>169.908.581</b>

#### Ejercicio 2012

Tipo de operación	Banco Agente	Interés	Fecha de vencimiento	Euros	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo hipotecario (Senior)	Banco Sabadell	EUR 3M + 1,4%	26/10/2021	3.673.500	68.572.000
Gastos de formalización del préstamo hipotecario Senior				(306.753)	(2.453.889)
<b>Total</b>				<b>3.366.747</b>	<b>66.118.111</b>

La Sociedad ha formalizado el 15 de octubre de 2013 un préstamo con Goldman Sachs por un importe de 173 millones de euros. El tipo de interés del citado préstamo es Euribor a 3 meses más 5%.

Este préstamo ha sido en parte utilizado para cancelar el préstamo sindicado con garantía hipotecaria que la Sociedad mantenía con los bancos: Banco Sabadell (Banco Agente), Banco Santander Central Hispano, S.A., The Royal Bank of Scotland PLC, Catalunya Banc (anteriormente, Caixa d'Estalvis de Catalunya), AAREL BANK AG, Caja de Ahorros y Monte Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja) y Caja de Ahorros de la Inmaculada (Caja 3), así como el préstamo participativo con el anterior socio de la Sociedad.

#### Cumplimiento de ratios financieras

De acuerdo al contrato de financiación descrito anteriormente, la Sociedad debe cumplir con las siguientes ratios financieras:

- "Interest Coverage Ratio (ICR)". Dicha ratio no deberá exceder del 1.3:1.
- "Debt yield". La ratio entre el resultado neto operativo ajustado y el principal del préstamo debe mantenerse por encima del 8%.

RR Ad ON

- "Loan to value". El principal del préstamo no debe exceder el 75% del valor del inmueble.

Los Administradores de la Sociedad, consideran que, al 31 de diciembre de 2013, se han cumplido todas las ratios financieras del citado contrato de financiación.

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

Los principales compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad derivados del contrato citado anteriormente son:

- La Sociedad sólo puede utilizar el préstamo para los siguientes propósitos.
  - La cancelación del préstamo previo.
  - La refinanciación parcial de los importes pendientes del préstamo participativo.
  - El pago de cualquier coste relacionado con la negociación del préstamo.
- La Sociedad está obligada a contratar un derivado de cobertura para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés del crédito, con un tipo de interés sobre el Euribor a 3 meses de un máximo del 1,75% anual, y que cubra la totalidad del principal del préstamo durante toda la duración de éste (Nota 7.1).
- Si la Sociedad incumple el pago de los intereses en alguna de las fechas previstas, ésta deberá satisfacer el pago pendiente con un incremento del 2% sobre el tipo de interés estipulado.
- La Sociedad podrá acogerse al régimen fiscal de las SOCIMI.
- Posibles litigios que puedan suponer un efecto material adverso (sobre el negocio, los activos o la situación financiera de la Sociedad).

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

La Sociedad tiene contratado un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad. El valor de citado instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2013 es de 3.067 miles de euros, y la contraparte es Commonwealth Bank of Australia. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 875 miles de euros (nota 12.4).

#### ***Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros***

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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 a la Sociedad:

##### a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante seguros de crédito. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

##### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de las líneas de disposición con empresas del grupo descritas en la Nota 13.

RR AH ON

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tiene contratado un instrumento financiero derivado, relacionado con la contratación del citado préstamo con la entidad Goldman Sachs. Dicho instrumento derivado tiene un valor razonable al 31 de diciembre de 3.067 miles de euros.

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

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

#### **Ejercicio 2013**

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	841.736	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	643.504	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	58.156
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	15.076	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora y otros impuestos	-	268
<b>Total</b>	<b>1.500.316</b>	<b>58.424</b>

#### **Ejercicio 2012**

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	14.385.092	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	1.960.704	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	200.796
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	7.007	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	-	17.088
<b>Total</b>	<b>16.352.803</b>	<b>217.884</b>

### **11.2 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 de los ejercicios 2013 y 2012, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

RR APH ON

## Ejercicio 2013

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(15.416.360)
Diferencias permanentes:			
Multas y sanciones	34.425	-	34.425
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Intereses financieros no deducibles	12.360.332	-	12.360.332
Provisión por indemnizaciones	-	(252.000)	(252.000)
Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	875.163	-	875.163
Limitación a la amortización inmovilizado	2.894.964	-	2.894.964
Otros	29.535	-	29.535
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>16.194.419</b>	<b>(252.000)</b>	<b>526.059</b>

El Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo y el Real Decreto-Ley, de 13 de julio, ha introducido limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros. Concretamente, se establece que los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio con un mínimo de un millón de euros.

Asimismo, y únicamente para los ejercicios 2013 y 2014, se limita la deducción de la amortización al 70% del gasto contable. El gasto no deducido podrá imputarse a partir de 2015 de acuerdo con la vida residual de los activos.

Con fecha 30 de septiembre 2013, y con efectos a partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades ("TRLIS"). A este respecto, cabe señalar que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2009 se establece que, en el supuesto de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del TRLIS.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito tiene efectos para el ejercicio 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

BR AH ON

## Ejercicio 2012

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(12.641.996)
Diferencias permanentes:			
Multas y sanciones	100	-	100
Donativos	1.500	-	1.500
Otros	-	(490)	(490)
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Intereses financieros no deducibles	3.041.229	-	3.041.229
Provisión por indemnizaciones	252.000	-	252.000
Otros	6.844	-	6.844
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>3.301.673</b>	<b>(490)</b>	<b>(9.340.813)</b>

### **11.3 Conciliación entre el Resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	(15.416.360)	(12.641.996)
Diferencias permanentes	34.425	1.110
Cuota al 30%	-	3.792.266
Cuota al 0%	-	-
Regularización impuestos anticipados	(75.600)	
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada</b>	<b>(75.600)</b>	<b>3.792.266</b>

### **11.4 Activos por impuesto diferido registrados**

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	13.470.146	13.470.146
Impuesto anticipado por intereses financieros y otros	992.165	1.067.765
<b>Total activos por Impuesto diferido</b>	<b>14.462.311</b>	<b>14.537.911</b>

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 11/2009, se establece que las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de aplicación en el momento de aplicación de este régimen SOCIMI, se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general. A estos efectos, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI, que sea imputable a periodos impositivos en los que la Sociedad tributaba por el régimen general, tributará aplicando el tipo de gravamen general. En consecuencia, los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación abreviado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor

PR AWH ON

estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al cierre del ejercicio 2013, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de tomar registradas en el balance de situación abreviado adjunto era el siguiente:

Ejercicio	Euros	Año máximo para compensar
2002	4.452	2020
2003	732	2021
2004	11.927	2022
2005	3.932	2023
2006	1.565.976	2024
2007	3.246.643	2025
2008	8.419.162	2026
2009	9.944.571	2027
2010	5.719.418	2028
2011	6.644.611	2028
2012	9.339.063	2029
	<b>44.900.487</b>	

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes y dicho periodo se iniciará el primer ejercicio en el que la Sociedad presente una base imponible positiva. El importe a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

## **12. Ingresos y gastos**

### **12.1. Importe neto de la cifra de negocio**

Los ingresos del ejercicio corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque de medianas y del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que se detalla a continuación:

BR AH ON

	Euros	
	2013	2012
Renta Mínima Garantizada	18.681.835	8.805.831
Renta variable	295.110	151.434
Bonificaciones	(2.668.031)	(2.370.041)
<b>Total</b>	<b>16.308.914</b>	<b>6.587.224</b>

### 12.2. Gastos de personal

El saldo de la cuenta "Gastos de personal" de los ejercicios 2013 y 2012 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	625.842	2.199.006
Cargas sociales	55.144	198.245
Otros gastos sociales	2.349	14.786
<b>Total</b>	<b>683.335</b>	<b>2.412.037</b>

### 12.3. Otros resultados

El epígrafe "Otros Resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta incluye, principalmente, indemnizaciones por parte de arrendatarios.

### 12.4 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2013		2012	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	10.066.225	-	6.324.334
Gasto por intereses préstamo hipotecario (Nota 10)	-	722.182	-	1.641.836
Gastos por intereses préstamo Goldman Sachs (Nota 10.1)	-	1.951.588	-	-
Otros gastos e ingresos financieros	166.870	2.809.539	111.982	17.597
Incorporación al activo de gastos financieros	-	-	4.140.538	-
Diferencias de cambio	-	982	-	3.232
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado)	-	875.162	-	-
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>	<b>166.870</b>	<b>16.425.678</b>	<b>4.252.520</b>	<b>7.986.999</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	<b>(16.258.808)</b>		<b>(3.734.479)</b>	

PP APK ON

### **13. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

#### **13.1. Operaciones y saldos con vinculadas**

Las principales transacciones con empresas vinculadas obedecen a los gastos financieros por la financiación recibida de éstas (Nota 12.4). El importe de los saldos en balance con empresas vinculadas es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2013		31/12/2012	
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo (intereses)	Deudas a largo plazo	Deudas a largo plazo (intereses)
British Land Zaragoza Holding, B.V.	-	-	67.500.000	3.727.989
ORION III European 8 S.a r.l.	58.746.861	1.005.224	67.500.000	3.710.856
<b>Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas</b>	<b>58.746.861</b>	<b>1.005.224</b>	<b>135.000.000</b>	<b>7.438.845</b>

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantiene un préstamo con Orion III European 8 S.A.R.L. (Nota 9). El citado préstamo, que tiene consideración de participativo, tiene un límite de 58.746.861 miles de euros y devenga un tipo de interés fijo del 8%, o bien un tipo de interés variable del 20% siempre que el resultado operativo iguale o supere los 5 millones de euros. Dicho préstamo vence el 30 de junio de 2019, y se renovará automáticamente año a año hasta un máximo de cinco años adicionales.

Adicionalmente, la Sociedad ha repagado en la misma fecha la totalidad de la deuda pendiente que adeudaba a British Land Zaragoza Holding, B.V. en virtud del préstamo participativo concedido a la misma el 16 de mayo de 2011 por un importe inicial de 146.485 miles de euros, tras la concesión del préstamo con entidades de crédito descrito en la Nota 10.1.

Durante los ejercicios 2013 y 2012, las únicas transacciones entre la Sociedad y las empresas del Grupo o asociadas corresponden a los intereses financieros cargados por éstas por la deuda citada anteriormente (Nota 12.4).

Los Administradores de la Sociedad consideran que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012 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 no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. No existe personal, distinto a los propios miembros del Consejo de Administración, considerado como Alta Dirección.

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

Durante el ejercicio 2013 los miembros del Consejo de Administración de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

BR AH ON

Administrador	Sociedad	Participación	Cargo o función
Roberto Roca	Orion Columba Socimi, S.A.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Andromeda Capman Holding, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Roberto Roca	Canopus Asset Management, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Columba Socimi, S.A.U.	-	Consejero y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Andromeda Capman Holding, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Olivier de Nervaux	Canopus Asset Management, S.L.U.	-	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
Anthony Halligan	Orion Columba Socimi, S.A.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Andromeda Capman Holding, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Andromeda Capman Propiedad, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo
Anthony Halligan	Canopus Asset Management, S.L.U.	-	Consejero y Vice-Presidente del Consejo

RR  
 APH  
 ON

#### 14. Otra información

##### 14.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Directivos	1	4
Mandos intermedios	2	3
Administrativos	1	6
Auxiliares administrativos	1	5
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>18</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	1	-	2	1
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administrativos	-	-	1	1
Auxiliares administrativos	-	1	2	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

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

##### 14.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (miles de euros)	
	2013	2012
Otros Servicios de verificación	20	16
Servicios de Auditoría	45	25
<b>Total servicios de Auditoría</b>	<b>65</b>	<b>41</b>

PP AVH ON

**14.3. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Euros			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	30.212.808	79%	91.943.705	84%
Retenciones	927.915	3%	174.851	0%
Resto	6.955.768	18%	17.669.198	16%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>38.096.491</b>		<b>109.787.754</b>	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	731.651		911.255	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación abreviado adjunto.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2013 y 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días para el ejercicio 2013 (75 para el ejercicio 2012).

**14.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

De acuerdo con el artículo 11 de la Ley 11/2009, y con el objeto de dar cumplimiento a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, se incluye la siguiente información:

- Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI se corresponden (i) por una parte, con la constitución de parte de la reserva legal efectuada por la Sociedad que asciende a un importe de 214.546 euros; y, por otro lado, (ii) con el importe negativo de -9.490.678 euros que se corresponde con ajustes derivados de la primera aplicación del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha constituido ninguna reserva por lo que no procede realizar un desglose de la reserva diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de grave de cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Dado que durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no procede detallar el importe de dividendos distribuidos con cargo beneficios de cada ejercicio ni identificar la fecha de acuerdo de distribución de dividendos.
- Respecto los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En particular, la Sociedad es propietaria del Centro Comercial Puerto Venecia, situado en Zaragoza.
- El referido inmueble ha sido promovido por la propia Sociedad, cuya construcción finalizó en septiembre de 2012, iniciándose su explotación en régimen de alquiler de conformidad con lo dispuesto en la nota 5.

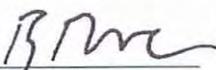
PP APH ON

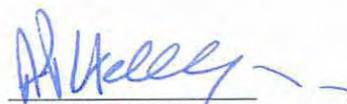
- Durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha constituido ninguna reserva por lo que no procede realizar un desglose de las reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

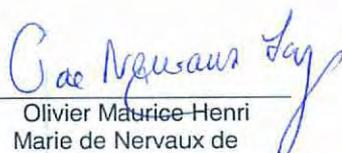
#### **15. Hechos posteriores**

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, no ha ocurrido ningún hecho significativo que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria abreviada, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

28 de marzo de 2013

  
\_\_\_\_\_  
Roberto Patricio Roca

  
\_\_\_\_\_  
Anthony Halligan

  
\_\_\_\_\_  
Olivier Maurice-Henri  
Marie de Nervaux de  
Mezieres de Loys

**ANEXO IV Cuentas Anuales individuales abreviadas de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. (actualmente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.) e informe de auditoría para el ejercicio 2012**

# **Eurofund Investments Zaragoza, S.L.**

Cuentas Anuales abreviadas  
del ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012,  
junto con el Informe de Auditoría

RR

PN  
de

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

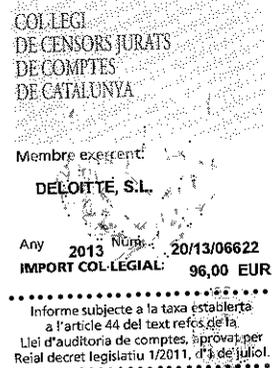
A los Socios de  
Eurofund Investments Zaragoza, S.L.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Eurofund Investments Zaragoza, S.L. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2.g y 15 de la memoria abreviada adjunta, en las que se indica que los Socios de la Sociedad han concedido un préstamo participativo por importe de 146 millones de euros de los que al 31 de diciembre de 2012 se han dispuesto 135 millones de euros, lo cual constituye la principal fuente de financiación de la Sociedad. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita al ROAC Núm. S0692

Ana Torrens

28 de mayo de 2013



**Eurofund Investments Zaragoza, S.L.**  
**BALANCE DE SITUACION ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible	Nota 5	37.702	83.993	FONDOS PROPIOS:	Nota 10	63.479.400	63.479.400
Inmovilizado material	Nota 8	101.230	595.828	Capital		(9.276.132)	(9.276.132)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	215.598.888	137.051.200	Reservas-		214.546	214.546
Terrenos		44.446.292	11.049.921	Legal y estatutarias		(9.490.878)	(9.490.878)
Construcciones		118.486.914	26.716.092	Otras reservas		(17.822.429)	(17.822.429)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias		42.449.777	-	Resultado de ejercicios anteriores		(8.849.730)	(8.849.730)
Inversiones en curso y anticipos		10.215.865	99.285.187	Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		27.531.109	38.380.839
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	1.580.228	1.494.235	Total patrimonio neto			
Activos por impago diferido	Nota 13.4	14.537.911	10.745.645				
Perdificaciones a largo plazo	Nota 14.5	5.405.505	-				
Total activo no corriente		237.241.442	149.950.701				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas no corrientes-		89.772.075	71.248.738
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 12.1	66.118.111	69.484.859
				Otros pasivos financieros	Nota 9.1	3.653.964	1.761.877
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	Nota 15.1	142.438.845	40.514.511
				Total pasivo no corriente		212.210.920	111.781.247
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Oudorea comercial y otras cuantías a cobrar-		18.078.178	5.481.705	Provisiones a corto plazo	Nota 11	3.917.396	164.594
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.401.543	2.221.444	Deudas a corto plazo-		3.366.747	3.343.880
Deudores varios		304.085	1.950	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 12.1	550.549	3.248.247
Personal		17.747	10.365	Otros pagivos financieros		22.290.033	95.743
Créditos con las Administraciones públicas	Nota 13.1	16.352.803	3.247.946	Acreedores comerciales y otras cuantías a pagar-		21.419.373	11.190.884
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	320.000	4.420.000	Personal		652.776	78.016
Perdificaciones a corto plazo	Nota 14.5	2.809.479	408.507	Deudas con las Administraciones Públicas		217.984	117.915
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.502.359	2.582.841	Anticipos de clientes	Nota 13.1	-	3.300
Total activo corriente		28.708.016	12.890.853	Total pasivo corriente		26.207.429	14.699.468
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>265.949.458</b>	<b>162.841.554</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>265.949.458</b>	<b>162.841.554</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2012.

OR  
  
WR

**Eurofund Investments Zaragoza, S.L.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2012**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	6.587.224	4.883.316
Trabajos realizados por la empresa para su activo		363.741	484.000
<b>Gastos de personal-</b>	Nota 14.2	<b>(2.412.037)</b>	<b>(1.083.354)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.199.006)	(920.523)
Cargas sociales		(198.245)	(160.456)
Otros gastos sociales		(14.786)	(2.375)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(10.776.723)</b>	<b>(6.568.736)</b>
Servicios exteriores		(10.514.170)	(6.386.501)
Tributos		(259.011)	(181.025)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(3.542)	(1.210)
<b>Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias</b>	Notas 5, 6 y 7	<b>(2.770.283)</b>	<b>(727.493)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(370.256)</b>	<b>(300.000)</b>
<b>Otros resultados</b>	Nota 14.3	<b>470.817</b>	<b>362.868</b>
<b>Resultado de explotación - (Pérdidas)</b>		<b>(8.907.517)</b>	<b>(2.949.399)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>111.982</b>	<b>33.879</b>
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(7.983.767)</b>	<b>(3.678.838)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15.1	(6.324.334)	(1.160.348)
Por deudas con terceros		(1.859.433)	(2.518.490)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>(1.992.884)</b>
<b>Incorporación al activo de gastos financieros</b>		<b>4.140.538</b>	<b>1.933.180</b>
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(3.232)</b>	<b>(643)</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	Nota 14.4	<b>(3.734.479)</b>	<b>(3.705.306)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)</b>		<b>(12.841.996)</b>	<b>(6.654.705)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.3	3.792.266	1.381.438
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>(8.849.730)</b>	<b>(5.273.267)</b>
<b>Resultado del ejercicio - (Pérdidas)</b>		<b>(8.849.730)</b>	<b>(5.273.267)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

RR

On

2

me

**Eurofund Investments Zaragoza, S.L.**  
**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(8.849.730)</b>	<b>(5.273.267)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	2.194.473
- Efecto impositivo	-	(658.342)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	<b>1.536.131</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(8.849.730)</b>	<b>(3.737.136)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

RR

HA

ON

WR

**Eurofund Investments Zaragoza, S.L.**  
**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2010</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(8.532.829)</b>	<b>(4.016.333)</b>	<b>(1.536.131)</b>	<b>40.117.975</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(5.273.267)	1.536.131	(3.737.136)
Aplicación del resultado del ejercicio 2010	-	-	(4.016.333)	4.016.333	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(12.549.162)</b>	<b>(5.273.267)</b>	-	<b>36.380.839</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(8.849.730)	-	(8.849.730)
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	(5.273.267)	5.273.267	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	<b>63.479.400</b>	<b>(9.276.132)</b>	<b>(17.822.429)</b>	<b>(8.849.730)</b>	-	<b>27.531.109</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

RP

ON

HA

WR

# **Eurofund Investments Zaragoza, S.L.**

Memoria abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012

## **1. Actividad de la Sociedad**

Eurofund Investments Zaragoza, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 9 de abril de 2002, con domicilio social en la "Casa de la Colina", avenida Puerto Venecia, s/n, de Zaragoza.

Su objeto social es el siguiente:

- La promoción inmobiliaria, comprendiendo la urbanización y parcelación de terrenos y solares, y la construcción de edificios e instalaciones de todo tipo, para uso residencial, industrial, comercial o de servicios, tanto para su compraventa, alquiler o permuta.
- La promoción de terrenos, parques comerciales e industriales.

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

La Sociedad ha terminado durante el ejercicio 2012 la última fase de construcción del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que consta de 99.000 metros cuadrados de centro comercial, 83.000 metros cuadrados de parque de medianas, 24.000 metros cuadrados de zona de ocio y 11.400 metros cuadrados repartidos entre un lago navegable, una pista de patinaje y zonas multiusos. El coste total de la inversión ha sido de 221 millones de euros, aproximadamente.

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

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

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

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

PR

5  
an

HA  
MR

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Socios celebrada el 23 de mayo de 2012 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

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

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 7).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios (Notas 5, 6 y 7).
- El cálculo de las provisiones registradas en el balance de situación abreviado adjunto (Nota 11).
- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 13).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2012 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

PP

6  
An

AA

UNE

**f) Agrupación de partidas**

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

**g) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad ha incurrido en el presente y pasados ejercicios en pérdidas que han supuesto una reducción significativa del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012 dado que el centro comercial "Puerto Venecia" no ha entrado en explotación hasta el último trimestre de 2012.

Este factor pone en duda el seguimiento del principio de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación abreviado adjunto, que ha sido asumiendo que tal actividad continuará.

Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento. Estos factores corresponden, principalmente, a la entrada en funcionamiento del centro comercial en el último trimestre de 2012 con una ocupación del 90%, al plan de negocios preparado para el ejercicio 2013 y al compromiso de apoyo financiero y operativo prestado por los Socios de la Sociedad y, en particular, a la póliza de crédito de empresas vinculadas a los socios cuyo límite asciende a 146 millones de euros (Nota 15).

**3. Aplicación del resultado**

Las pérdidas del ejercicio se aplicaran al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

**4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

**4.1 Inmovilizado intangible**

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

**a) Propiedad industrial:**

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

**b) Aplicaciones informáticas:**

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los

PP

7  
ON

HA  
MC

costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

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

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad 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.

#### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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.

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

	Porcentaje de Amortización
Instalaciones técnicas	15%
Mobiliario	10%
Equipos procesos informáticos	25%
Elementos de transporte	16%
Otro inmovilizado material	15%

#### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado 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.

37

8  
ON  
MA

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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.

La Sociedad 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 los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad ha capitalizado intereses financieros por importe de 4.141 y 1.933 miles de euros, respectivamente. El importe del valor neto contable de los intereses totales capitalizados al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 ascienden a 9.694 y 5.553 miles de euros, respectivamente.

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

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

La Sociedad compara, periódicamente, y como mínimo, al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos del inmovilizado con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inmovilizado cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la de descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas del inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, un horizonte temporal de ocho años para el descuento de flujos, un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. El inmueble se ha valorado considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Los ingresos devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 6,6 y 4,9 millones de euros (Nota 14.1), respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. El centro comercial entró en explotación en el último trimestre del ejercicio 2012 por lo que en éste sólo se incluyen 3 meses de facturación.

PP

9  
ON  
WA  
MR

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

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

#### **4.4. 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 31 de diciembre de 2012 y 2011, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

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

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

#### **4.5. Instrumentos financieros**

##### *Activos financieros*

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a préstamos y partidas a cobrar. Dichos activos financieros son originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

##### *Valoración posterior*

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

RP

Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### **4.6. Efectivo y medios equivalentes**

Se incluye en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valoradas a coste o mercado, el menor.

#### **4.7. 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.

#### **4.8. Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

PD

- 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 de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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.

#### **4.9. Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se 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.

PP



ON



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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **4.10. 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.

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

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

##### *Intereses recibidos*

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

##### *Costes repercutidos a arrendatarios*

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2012 y 2011 ha ascendido a 4.726 y 823 miles de euros, aproximada y respectivamente, y se presenta minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

#### **4.11. Transacciones con vinculadas**

La Sociedad 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 consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.12. Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación

77

ON

me

razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales abreviadas adjuntas se ha registrado provisión por este concepto por valor de 252 miles de euros.

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epigrafe del balance de situación abreviado adjunto en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2012

	Euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
<b>Coste:</b>			
Propiedad industrial	68.438	-	68.438
Aplicaciones informáticas	128.064	13.774	141.838
	<b>196.502</b>	<b>13.774</b>	<b>210.276</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Propiedad industrial	(41.064)	(13.687)	(54.751)
Aplicaciones informáticas	(91.445)	(26.378)	(117.823)
	<b>(132.509)</b>	<b>(40.065)</b>	<b>(172.574)</b>
<b>Neto:</b>			
Propiedad industrial	27.374	(13.687)	13.687
Aplicaciones informáticas	36.619	(12.604)	24.015
<b>Total neto</b>	<b>63.993</b>	<b>(26.291)</b>	<b>37.702</b>

### Ejercicio 2011

	Euros		
	31/12/2010	Adiciones	31/12/2011
<b>Coste:</b>			
Propiedad industrial	68.438	-	68.438
Aplicaciones informáticas	115.613	12.451	128.064
	<b>184.051</b>	<b>12.451</b>	<b>196.502</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Propiedad industrial	(27.376)	(13.688)	(41.064)
Aplicaciones informáticas	(66.164)	(25.281)	(91.445)
	<b>(93.540)</b>	<b>(38.969)</b>	<b>(132.509)</b>
<b>Neto:</b>			
Propiedad industrial	41.062	(13.688)	27.374
Aplicaciones informáticas	49.449	(12.830)	36.619
<b>Total neto</b>	<b>90.511</b>	<b>(26.518)</b>	<b>63.993</b>

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso.

BP

ON

H

MC

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto en los ejercicios 2012 y 2011 así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2012

	Euros			
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	31/12/2012
<b>Coste:</b>				
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	891.567	-	(534.924)	356.643
Mobiliario	121.077	-	(51.017)	70.060
Equipos para procesos de la información	119.186	-	(91.691)	27.495
Elementos de transporte	44.600	-	-	44.600
Otro inmovilizado material	137.179	-	-	137.179
	<b>1.313.609</b>	-	<b>(677.632)</b>	<b>635.977</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	(441.896)	(80.269)	173.498	(348.667)
Mobiliario	(22.913)	(12.108)	21.379	(13.642)
Equipos para procesos de la información	(101.721)	(1.131)	89.001	(13.851)
Elementos de transporte	(14.272)	(7.136)	-	(21.408)
Otro inmovilizado material	(137.179)	-	-	(137.179)
	<b>(717.981)</b>	<b>(100.644)</b>	<b>283.878</b>	<b>(534.747)</b>
<b>Neto:</b>				
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	449.671	(80.269)	(361.426)	7.976
Mobiliario	98.164	(12.108)	(29.638)	56.418
Equipos para procesos de la información	17.465	(1.131)	(2.690)	13.644
Elementos de transporte	30.328	(7.136)	-	23.192
Otro inmovilizado material	-	-	-	-
<b>Total Neto Inmovilizado Material</b>	<b>595.628</b>	<b>(100.644)</b>	<b>(393.754)</b>	<b>101.230</b>

59

**Ejercicio 2011**

	Euros			
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	31/12/2011
<b>Coste:</b>				
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	900.441	-	(8.874)	891.567
Mobiliario	114.167	6.910	-	121.077
Equipos para procesos de la información	115.442	3.744	-	119.186
Elementos de transporte	44.600	-	-	44.600
Otro inmovilizado material	137.179	-	-	137.179
	<b>1.311.829</b>	<b>10.654</b>	<b>(8.874)</b>	<b>1.313.609</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	(367.644)	(74.252)	-	(441.896)
Mobiliario	(11.417)	(11.496)	-	(22.913)
Equipos para procesos de la información	(85.210)	(16.511)	-	(101.721)
Elementos de transporte	(7.136)	(7.136)	-	(14.272)
Otro inmovilizado material	(130.756)	(6.423)	-	(137.179)
	<b>(602.163)</b>	<b>(115.818)</b>	-	<b>(717.981)</b>
<b>Neto:</b>				
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	532.797	(74.252)	(8.874)	449.671
Mobiliario	102.750	(4.586)	-	98.164
Equipos para procesos de la información	30.232	(12.767)	-	17.465
Elementos de transporte	37.464	(7.136)	-	30.328
Otro inmovilizado material	6.423	(6.423)	-	-
<b>Total Neto Inmovilizado Material</b>	<b>709.666</b>	<b>(105.164)</b>	<b>(8.874)</b>	<b>595.628</b>

Las bajas del ejercicio corresponden a elementos del inmovilizado material de uso para la obra que, una vez terminada la última fase de construcción del centro comercial, la Sociedad ha decidido dar de baja, registrando la correspondiente pérdida en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

Descripción	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	31/12/2012	31/12/2011
Instalaciones técnicas y otras instalaciones	318.211	390.990
Equipos para procesos de información	13.714	114.660
Otro inmovilizado material	137.179	137.179
<b>Total</b>	<b>469.104</b>	<b>642.829</b>

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

BP

HA

ON

MC

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2012

	Euros			
	31/12/2011	Adiciones	Trasposos	31/12/2012
<b>Coste:</b>				
Terrenos	11.049.529	-	33.396.763	44.446.292
Construcciones	28.690.195	-	92.809.077	121.499.272
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	-	-	44.041.096	44.041.096
	<b>39.739.724</b>	<b>-</b>	<b>170.246.936</b>	<b>209.986.660</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(1.974.103)	(1.038.255)	-	(3.012.358)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	-	(1.591.319)	-	(1.591.319)
	<b>(1.974.103)</b>	<b>(2.629.574)</b>	<b>-</b>	<b>(4.603.677)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>				
Terrenos	33.994.787	-	(33.396.763)	598.024
Construcciones	64.822.792	81.177.242	(136.382.173)	9.617.861
Anticipos	468.000	-	(468.000)	-
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>99.285.579</b>	<b>81.177.242</b>	<b>(170.246.936)</b>	<b>10.215.885</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>137.051.200</b>	<b>78.547.668</b>	<b>-</b>	<b>215.598.868</b>

### Ejercicio 2011

	Euros			
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	31/12/2011
<b>Coste:</b>				
Terrenos	11.049.529	-	-	11.049.529
Construcciones	28.905.113	85.082	(300.000)	28.690.195
	<b>39.954.642</b>	<b>85.082</b>	<b>(300.000)</b>	<b>39.739.724</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(1.401.397)	(572.706)	-	(1.974.103)
	<b>(1.401.397)</b>	<b>(572.706)</b>	<b>-</b>	<b>(1.974.103)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias en curso:</b>				
Terrenos	33.994.787	-	-	33.994.787
Construcciones	40.583.035	24.239.757	-	64.822.792
Anticipos	468.000	-	-	468.000
<b>Total Inversiones Inmobiliarias en curso</b>	<b>75.045.822</b>	<b>24.239.757</b>	<b>-</b>	<b>99.285.579</b>
<b>Total Neto Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>113.599.067</b>	<b>23.752.133</b>	<b>(300.000)</b>	<b>137.051.200</b>

La Sociedad ha desarrollado sobre los terrenos de su propiedad, la construcción de un complejo inmobiliario que comprende un parque de superficies medianas destinadas al alquiler, una zona de ocio, un centro comercial y otras áreas (restaurantes, servicios). Dicho Proyecto, se dividió en tres fases, habiéndose finalizado la primera de ellas, el parque de medianas, en 2008 y habiéndose iniciado la explotación en régimen de alquiler en años anteriores (Notas 8 y 14).

RR

AG

PN

MM

El resto de las fases del proyecto, cuya construcción ha finalizado en septiembre de 2012, corresponden a un centro de ocio y un centro comercial, los cuales han iniciado la explotación en régimen de alquiler en el último trimestre del ejercicio 2012 (Notas 8 y 14).

Al 31 de diciembre de 2012 se encuentra en construcción una pequeña parte correspondiente a una parcela en la que se ubicará una estación de servicio, así como otras instalaciones técnicas de determinados locales. La Sociedad estima que dichas construcciones en curso finalizarán durante el ejercicio 2013.

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por importe de 4.141 miles de euros (1.933 miles de euros al cierre del ejercicio 2011). La Sociedad solicita periódicamente la realización de valoraciones por parte de terceros expertos independientes del citado centro comercial. A 31 de diciembre de 2012 y 2011 la valoración de dichas inversiones no presentan indicios de deterioro.

El detalle de inversiones inmobiliarias del centro comercial a su finalización, se muestra a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el parque de medianas presentaba una ocupación del 80% y del 81%, respectivamente. A 31 de diciembre de 2012 el centro comercial presentaba una ocupación del 90%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente la existencia de deterioros en los citados activos inmobiliarios mediante la realización de valoraciones preparadas por terceros expertos independientes en base al descuento de rentas. Como consecuencia de dicho análisis, no se ha identificado ningún indicio de deterioro.

Las citadas inversiones inmobiliarias se encuentran dadas en garantía hipotecaria del préstamo que las financia (Nota 12).

En el ejercicio 2012 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.587 miles de euros (4.883 miles de euros en 2011).

## **8. Arrendamientos**

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad 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:

PP

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2012	2011
Menos de un año	16.357.117	6.269.440
Entre uno y cinco años	55.913.757	44.721.191
Más de cinco años	7.833.515	13.393.590
<b>Total</b>	<b>80.104.389</b>	<b>64.384.221</b>

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

## **9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### ***9.1. Inversiones financieras a largo plazo***

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2012 y 2011 recoge, aproximadamente, el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

Las fianzas recibidas se encuentran registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente, así como del corriente, en función de su vencimiento.

### ***9.2. Inversiones financieras a corto plazo***

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2011 correspondía, principalmente, a una imposición a plazo fijo con vencimiento en 2012 asociada a la cuenta pignorada con Acieroid, S.A., constructor del Centro Comercial, por importe de 4.400 miles de euros. Durante el ejercicio 2012, dicha imposición ha sido liquidada.

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de dicho epígrafe corresponde, principalmente, a una imposición a plazo fijo con vencimiento 2013 asociada al compromiso con Repsol, de terminación de la estación de servicio en curso de construcción por valor de 300 miles de euros.

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

### ***Capital social***

Al cierre del ejercicio 2012 el capital social de la Sociedad asciende a 63.479.400 euros, representado por 63.479.400 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

BP

Al 31 de diciembre de 2012, las empresas que poseen una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, son las siguientes:

Socio	Participación
British Land Zaragoza Holding, B.V.	50%
Redada Holding, B.V.	50%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar 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.

## **11. Provisiones a corto plazo**

Durante el ejercicio 2010 la Administración Tributaria inició procedimientos de inspección sobre el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto del Valor Añadido del período comprendido entre los ejercicios 2006 y 2008. Durante el ejercicio 2011 concluyeron las citadas actuaciones de inspección. Con fecha 21 de diciembre de 2011, la Sociedad firmó las actas en conformidad registrando una provisión por importe de 165 miles de euros, correspondiente a la cuantía económica de dichas actas.

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha liquidado dichos importes cancelando la provisión descrita anteriormente. Asimismo, durante el ejercicio 2012 la Administración Tributaria ha iniciado procedimientos de inspección sobre el Impuesto del Valor Añadido de los períodos comprendidos entre los ejercicios 2011 y 2012. Con fecha 10 de octubre de 2012, la Sociedad firmó las actas en conformidad hasta el mes de abril de 2012, la cuantía económica de las cuales no es significativa, quedando pendientes las declaraciones de los meses comprendidos entre mayo y diciembre de 2012.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

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

### **12.1. Deudas con entidades de crédito**

La composición de las deudas de la Sociedad con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

BR

### Ejercicio 2012

Tipo de operación	Banco Agente	Interés	Fecha de vencimiento	Euros	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo hipotecario (Senior)	Banco Sabadell	EUR 3M + 1,4%	26/10/2021	3.673.500	68.572.000
Gastos de formalización del préstamo hipotecario Senior				(306.753)	(2.453.889)
<b>Total</b>				<b>3.366.747</b>	<b>66.118.111</b>

### Ejercicio 2011

Tipo de operación	Banco Agente	Interés	Fecha de vencimiento	Euros	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo hipotecario (Senior)	Banco Sabadell	4,20%	26/10/2021	3.555.000	72.245.500
Gastos de formalización del préstamo hipotecario Senior				(306.753)	(2.760.641)
<b>Total</b>				<b>3.248.247</b>	<b>69.484.859</b>

La Sociedad formalizó el 26 de octubre de 2006 un préstamo sindicado con garantía hipotecaria por un importe máximo de 174 millones de euros con los bancos: Banco Sabadell (Banco Agente), Banco Santander Central Hispano, S.A., The Royal Bank of Scotland PLC, Catalunya Banc (anteriormente, Caixa d'Estalvis de Catalunya), AAREL BANK AG, Caja de Ahorros y Monte Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja) y Caja de Ahorros de la Inmaculada (Caja 3).

Posteriormente, el 16 de diciembre de 2008, tras incrementarse la inversión bruta del proyecto, dicho préstamo fue modificado, ampliando la responsabilidad hipotecaria de las fincas, la fecha de vencimiento, establecida el 26 de octubre 2021, y el plazo de disposición, el cual se establece hasta el 31 de diciembre de 2010, entre otras.

El citado préstamo hipotecario se distribuía en tres tramos según se muestra a continuación:

- Tramo A por importe de 79 millones de euros y el cual se podía disponer hasta 31 de diciembre de 2008, para financiar la Fase I del Proyecto, es decir, las obras de urbanización, construcción del enlace al cuarto cinturón de circunvalación, construcción del parque de medianas y otras áreas.
- Tramo B por importe de 46 millones de euros, asociadas a la Fase II del Proyecto, la cual consiste en la construcción la zona de ocio.
- Tramo C por importe de 49 millones de euros, destinada a la construcción del centro comercial (Fase III).

Con fecha 1 de enero de 2011 cancelaron las líneas de financiación de los Tramos B y C mencionados. En consecuencia, la Sociedad sólo ha dispuesto del Tramo A.

Dicho préstamo comenzó a amortizarse con fecha 31 de marzo de 2011, habiéndose amortizado durante el presente ejercicio capital por importe de 3.555 miles de euros (3.200 miles de euros en 2011).

La totalidad del préstamo hipotecario se encuentra garantizado por parcelas incluidas en los inmuebles descritos en la Nota 7.

El interés que devenga el citado préstamo es del Euribor a 3 meses más un margen de acuerdo con lo que se indica a continuación:

RR

ON

MA

MA

- Margen del 1,40% durante el periodo de disposición del préstamo.
- Margen del 1% durante el periodo a partir del día de la declaración del comienzo de la explotación del centro comercial y finaliza en la fecha de pago de intereses inmediatamente posterior a la primera entrega del cálculo del Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda.
- Durante el resto del plazo, es decir, desde la fecha de pago de intereses inmediatamente posterior a la primera entrega del cálculo del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda hasta el vencimiento:
  - Margen del 1% si el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda es superior al 1,3%.
  - Margen del 1,2% si el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda es igual o menor a 1,3% pero igual o superior a 1,20%.
  - Margen del 1,450% si el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda es inferior a 1,20%.

Asimismo, en el citado contrato de financiación, el Banco Agente y el Santander Central Hispano, S.A. concedieron a la Junta de compensación de "Puerto Venecia" una línea de avales a favor del Ayuntamiento de Zaragoza por importe de 7.715 miles de euros.

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

De acuerdo al contrato de financiación descrito anteriormente, la Sociedad debe cumplir con las siguientes ratios financieras:

- Ratio de deuda financiera sobre valor de mercado de los activos. Dicha ratio no deberá exceder del 70%. En caso de que la Sociedad incumpliera con esta ratio, deberá amortizarse el crédito con el fin de alcanzar la ratio esperada.
- Mantenimiento de un Ratio de Apalancamiento máximo de 85/15 entre la suma de las Disposiciones del Crédito y los Fondos Propios.

Asimismo, la Sociedad debe remitir el cálculo del Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) anualmente después de la declaración del comienzo de la explotación, comenzando el ejercicio fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2011. En el caso de que la Sociedad no realice los cálculos del RCSD, el margen aplicable al préstamo será del 1,40%, sin perjuicio de la posibilidad de declaración por parte de la mayoría de bancos.

Los Administradores de la Sociedad, consideran que se han cumplido todas las ratios financieras del citado contrato de financiación.

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

Los principales compromisos y restricciones asumidos por la Sociedad derivados del contrato citado anteriormente son:

- La Sociedad no podrá llevar a cabo ninguna otra actividad o negocio distinto de la propiedad, promoción, arrendamiento y administración de los inmuebles y otras actividades relacionadas con éstos.
- Durante el plazo de duración del préstamo, la Sociedad no podrá pagar cantidad alguna a los socios, ya sea, via dividendos, pago de intereses, amortización de préstamos o créditos otorgados por los socios, devolución de aportaciones por disminución de capital o de cualquier otro modo, en el caso de que el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda sea inferior a 1,10.

En caso de que los socios hayan realizado aportaciones adicionales que excedan los importes requeridos en cada momento para cumplir con los términos de la presente escritura de Crédito Hipotecario, la Sociedad podrá realizar pagos, y los socios podrán recibirlos y retenerlos, por un importe equivalente a dicho exceso, derivados de los ingresos de venta de parcelas o de cualesquiera otros importes que sean de libre disposición.

RR

ON

AA

ME

- No constituir hipoteca, prenda o cualquier otro gravamen o derecho real sobre los inmuebles o sus rentas en garantía de cualquier otra deuda distinta de la derivada de la presente Escritura de Crédito Hipotecario o la Póliza de Contragarantía, sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de la mayoría de bancos.
- Los Socios de la Sociedad deben realizar una aportación mínima de 133 millones de euros de la siguiente forma:
  - 53 millones de euros, mediante aportaciones de capital social o préstamos subordinados a la financiación del Proyecto.
  - 64 millones de euros de la cantidad bruta resultante de las parcelas vendidas.
  - 16 millones de euros de flujos de caja generados durante la construcción.

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, consideran que se han cumplido todos los compromisos adquiridos en el citado contrato de financiación.

### ***Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros***

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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 a la Sociedad:

#### a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante seguros de crédito. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

#### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de las líneas de disposición con empresas del grupo descritas en la Nota 15.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

BR

AN

AA

WR

### Ejercicio 2012

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	14.385.092	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	1.960.704	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	200.796
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	7.007	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	-	17.088
<b>Total</b>	<b>16.352.803</b>	<b>217.884</b>

### Ejercicio 2011

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	2.633.697	-
Hacienda Pública deudora por IVA diferido	612.852	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	98.534
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	137	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedora	1.260	19.381
<b>Total</b>	<b>3.247.946</b>	<b>117.915</b>

### **13.2 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 de los ejercicios 2012 y 2011, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

### Ejercicio 2012

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(12.641.996)
Diferencias permanentes:			
Multas y sanciones	100	-	100
Donativos	1.500	-	1.500
Otros	-	(490)	(490)
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio-			
Intereses financieros no deducibles	3.041.229	-	3.041.229
Provisión por indemnizaciones	252.000	-	252.000
Otros	6.844	-	6.844
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>3.301.673</b>	<b>(490)</b>	<b>(9.340.813)</b>

RP

ON

AA

MA

### Ejercicio 2011

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(6.654.705)
Diferencias permanentes- Donativos	3.250	-	3.250
Diferencias temporales- Con origen en el ejercicio	6.844	-	6.844
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>10.094</b>	<b>-</b>	<b>(6.644.611)</b>

### **13.3 Conciliación entre el Resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(12.641.996)	(6.654.705)
Diferencias permanentes	1.110	3.250
Cuota al 30%	3.792.266	1.995.437
Regularización bases imponibles negativas	-	(688.872)
<b>Total ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada</b>	<b>3.792.266</b>	<b>1.306.565</b>

La totalidad del ingreso por el Impuesto sobre Sociedades corresponde al impuesto diferido.

### **13.4 Activos por impuesto diferido registrados**

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	13.470.146	10.668.427
Intereses financieros no deducibles	990.022	-
Deducciones pendientes y otros	77.743	77.218
<b>Total activos por Impuesto diferido</b>	<b>14.537.911</b>	<b>10.745.645</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación abreviado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

PR

ON

25

AA

MR

Al cierre del ejercicio 2012, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de tomar registradas en el balance de situación abreviado adjunto era el siguiente:

Ejercicio	Euros	Año máximo para compensar
2002	4.452	2020
2003	732	2021
2004	11.927	2022
2005	3.932	2023
2006	1.565.976	2024
2007	3.246.643	2025
2008	8.419.162	2026
2009	9.944.571	2027
2010	5.719.418	2028
2011	6.644.611	2028
2012	9.340.813	2029
	<b>44.902.237</b>	

Con fecha 19 de agosto de 2011, se aprobó el Real Decreto-ley 9/2011, en el que se introducían determinadas novedades en relación con las bases imponibles negativas que fueron modificadas por el RD 20/2012:

- Con vigencia limitada a los períodos impositivos que se inicien dentro de los años 2011, 2012 y 2013, las empresas cuya cifra de negocios correspondiente a los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los citados periodos se sitúe entre los veinte y sesenta millones de euros solo podrán compensar el 75% de la base imponible previa a dicha compensación en el ejercicio 2011 y el 50% de la base imponible previa a dicha compensación en los ejercicios 2012 y 2013. Dicho porcentaje se reduce al 50% para el 2011 y al 25% para el 2012 y 2013 cuando se trate de entidades cuya cifra de negocios sea, al menos, de sesenta millones de euros.
- Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2012, y con el objeto de mitigar el mayor pago de impuestos en 2011, 2012 y 2013, se amplía a 18 años el plazo para compensar las bases imponibles negativas. Esta modificación afecta a todos los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades con independencia del volumen de operaciones y del importe de la cifra de negocios del ejercicio previo. Este nuevo plazo será también de aplicación a las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensar al inicio del primer período impositivo que hubiera comenzado a partir de 1 de enero de 2012. En el cuadro anterior, el plazo detallado tiene en consideración lo establecido en dicho real decreto.

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los dieciocho ejercicios siguientes y dicho periodo se iniciará el primer ejercicio en el que la Sociedad presente una base imponible positiva. 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.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las

RJ

ON

AA

WR

liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

#### **14. Ingresos y gastos**

##### **14.1. Importe neto de la cifra de negocio**

Los ingresos del ejercicio corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque de medianas y del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que se detalla a continuación:

	Euros	
	2012	2011
Renta Mínima Garantizada	8.805.831	5.768.190
Renta variable	151.434	48.648
Bonificaciones	(2.370.041)	(933.522)
<b>Total</b>	<b>6.587.224</b>	<b>4.883.316</b>

##### **14.2. Gastos de personal**

El saldo de la cuenta "Gastos de personal" de los ejercicios 2012 y 2011 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	2.199.006	920.523
Cargas sociales	198.245	160.456
Otros gastos sociales	14.786	2.375
<b>Total</b>	<b>2.412.037</b>	<b>1.083.354</b>

##### **14.3. Otros resultados**

El epígrafe "Otros Resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta incluye, principalmente, las devoluciones recibidas de la junta de compensación, así como una indemnización por parte de un arrendatario.

BP

ON



WV

#### 14.4 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2012		2011	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	6.324.334	-	1.160.348
Gasto por intereses préstamo hipotecario (Nota 12)	-	1.641.836	-	2.146.650
Otros gastos e ingresos financieros	111.982	17.597	33.879	371.840
Gasto por intereses instrumentos financieros	-	-	-	1.992.884
Incorporación al activo de gastos financieros	4.140.538	-	1.933.180	-
Diferencias de cambio	-	3.232	-	643
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>	<b>4.252.520</b>	<b>7.986.999</b>	<b>1.967.059</b>	<b>5.672.365</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>	<b>(3.734.479)</b>		<b>(3.705.306)</b>	

#### 14.5 Periodificaciones a largo plazo

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha concedido descuentos comerciales a determinados arrendatarios del centro comercial, cuyo devengo anual, en base a las normas de valoración referidas en la Nota 4.4., es el siguiente:

	Euros					
	Corto plazo	Largo Plazo				
	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Periodificación de descuentos comerciales	2.437.432	2.437.432	1.970.573	570.000	427.500	<b>5.405.405</b>

BR

ON

MA

MA

## **15. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **15.1. Operaciones y saldos con vinculadas**

Las principales transacciones con empresas vinculadas obedecen a los gastos financieros por la financiación recibida de éstas (Nota 14.4). El importe de los saldos en balance con empresas vinculadas es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Deudas a largo plazo	Deudas a largo plazo (intereses)	Deudas a largo plazo	Deudas a largo plazo (intereses)
British Land Zaragoza Holding, B.V.	67.500.000	3.727.989	19.700.000	562.278
ORION III European 8 S.a r.l.	67.500.000	3.710.856	19.700.000	552.233
<b>Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas</b>	<b>135.000.000</b>	<b>7.438.845</b>	<b>39.400.000</b>	<b>1.114.511</b>

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene un préstamo con uno de sus socios y con una empresa vinculada a uno de ellos, British Land Zaragoza Holding, B.V. y Orion III European 8 S.A.R.L. (Nota 10). El citado préstamo, que tiene consideración de participativo, tiene un límite de 146.485 miles de euros y devenga un tipo de interés fijo del 8% y cuyo vencimiento será el momento en que se produzca una de las siguientes circunstancias:

- 5 años después de la fecha de firma del contrato, es decir, 16 de mayo de 2016.
- Fecha en la que el Proyecto sea refinanciado con financiación de un tercero.
- Fecha en que finalice el acuerdo con los socios.

Durante los ejercicios 2012 y 2011, las únicas transacciones entre la Sociedad y las empresas del grupo o asociadas corresponden a los intereses financieros cargados por éstas asociados a la deuda citada anteriormente (Nota 14.4).

Los Administradores de la Sociedad consideran que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

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

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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 no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011, ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. No existe personal, distinto a los propios miembros del Consejo de Administración, considerado como Alta Dirección.

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

Durante el ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de Eurofund Investments Zaragoza, S.L., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

BR

ON

29

H

ME

Administrador	Sociedad	Participación	Cargo o función
Roberto Roca	Orion Columba, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Andromeda Capman Holding, S.L.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Andromeda Capman Propiedad, S.L.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Canopus Capman Holding, S.L.	-	Consejero y Presidente del consejo
Roberto Roca	Canopus Capman Propiedad, S.L.	-	Consejero y Presidente del consejo
Olivier de Nervaux	Orion Columba, S.L.U.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Orion Carina, S.L.U.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Orion Kapella, S.L.U.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Orion Corona, S.L.U.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Andromeda Capman Holding, S.L.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Andromeda Capman Propiedad, S.L.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Canopus Capman Holding, S.L.	-	Consejero y Secretario del consejo
Olivier de Nervaux	Canopus Capman Propiedad, S.L.	-	Consejero y Secretario del consejo

## 16. Otra información

### 16.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2012
Directivos	4
Mandos intermedios	3
Administrativos	6
Auxiliares administrativos	5
<b>Total</b>	<b>18</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2012	
	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1
Mandos intermedios	1	1
Administrativos	1	1
Auxiliares administrativos	2	-
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

BP

ON

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

El consejo de Administración está formado por 4 hombres.

### 16.2. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (miles de euros)	
	2012	2011
Otros Servicios de verificación	16	16
Servicios de Auditoría	25	19
<b>Total servicios de Auditoría</b>	<b>41</b>	<b>35</b>

### 16.3. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Euros			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	91.943.705	84%	28.730.283	92%
Retenciones	174.851	0%	938.531	3%
Resto	17.669.198	16%	1.630.892	5%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>109.787.754</b>		<b>31.299.706</b>	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	911.255		289.680	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación abreviado adjunto.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2012 y 2011 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 y 85 días, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación abreviado adjunto un importe de 4,6 millones de euros, aproximadamente, correspondiente a retenciones en garantía por las obras de construcción del complejo inmobiliario descrito en la nota 7, cuyo vencimiento es superior a 75 días.

BP

on

WA

WR

**17. Hechos posteriores**

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, no ha ocurrido ningún hecho significativo que haya supuesto la modificación de la información contenida en la memoria abreviada, ni que afecte a la evaluación de la empresa por parte de terceros.

27 de Marzo de 2012



Nicholas John Viner  
Hodson



British Land Zaragoza Holding, B.V.  
P.p. Martin James Ratchford



Roberto Patricio Roca



Redada Holding, B.V.  
P.p. Olivier Maurice Henri Marie de  
Nervaux de Mezieres de Loys

**ANEXO V Estados Financieros Intermedios Abreviados de Zaragoza Properties,  
SOCIMI, S.A. del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16  
de junio de 2015 con informe de auditoría**

**ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal) (anteriormente denominada**  
**Willington Spain, S.A.U.)**

Informe de auditoría sobre estados financieros  
intermedios abreviados correspondiente al período  
comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015





## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Al accionista único de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (anteriormente denominada Willington Spain, S.A. (Sociedad Unipersonal)) por encargo de los administradores:

Hemos auditado los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de la sociedad Willington Spain, S.A.U. que comprenden el balance abreviado intermedio a 16 de junio de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto intermedio y la memoria abreviada correspondientes al período comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios abreviados*

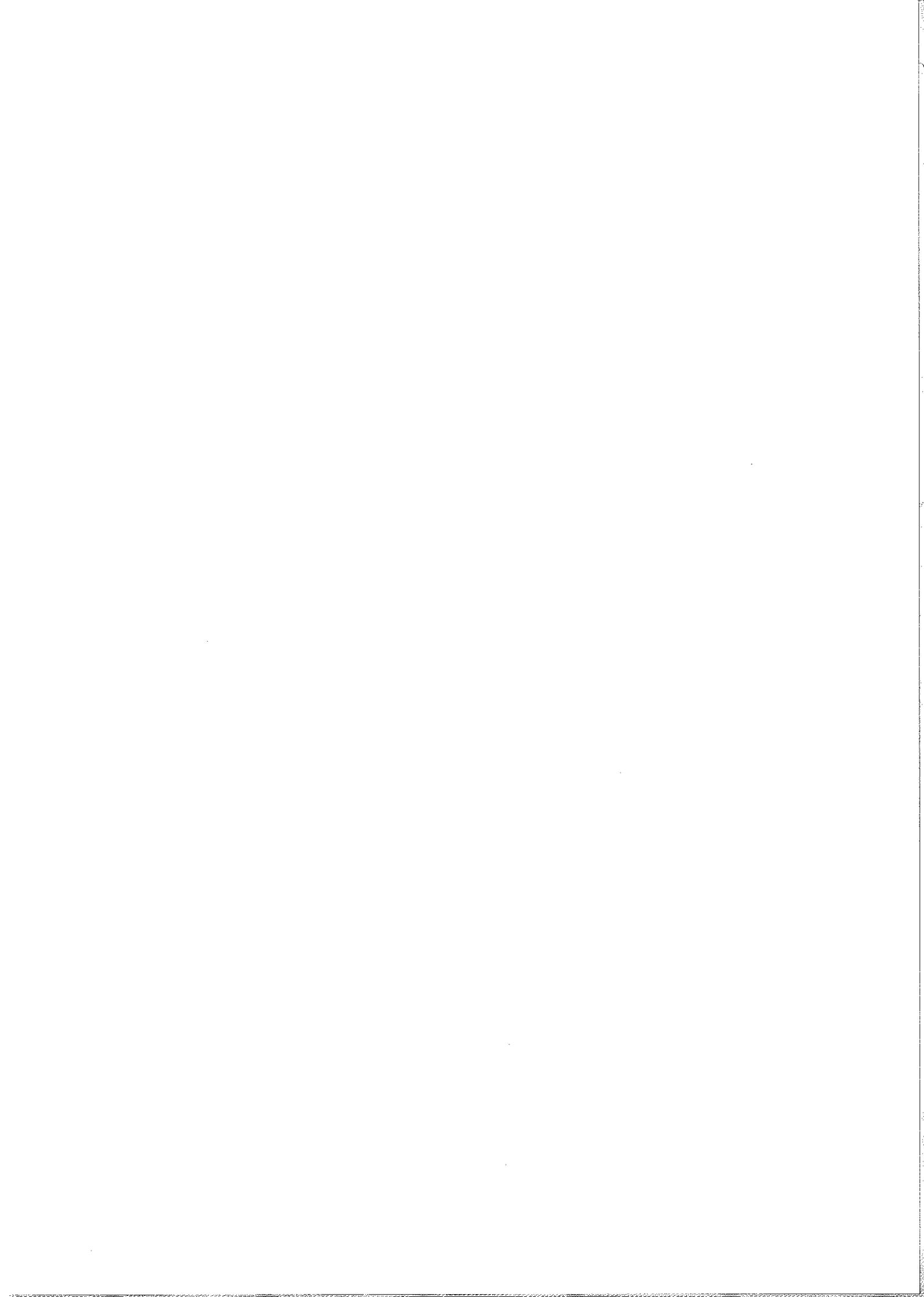
Los administradores son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Willington Spain, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios abreviados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

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

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

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





*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios abreviados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Willington Spain, S.A.U. al 16 de junio de 2015, así como de sus resultados correspondientes al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Calzada Criado

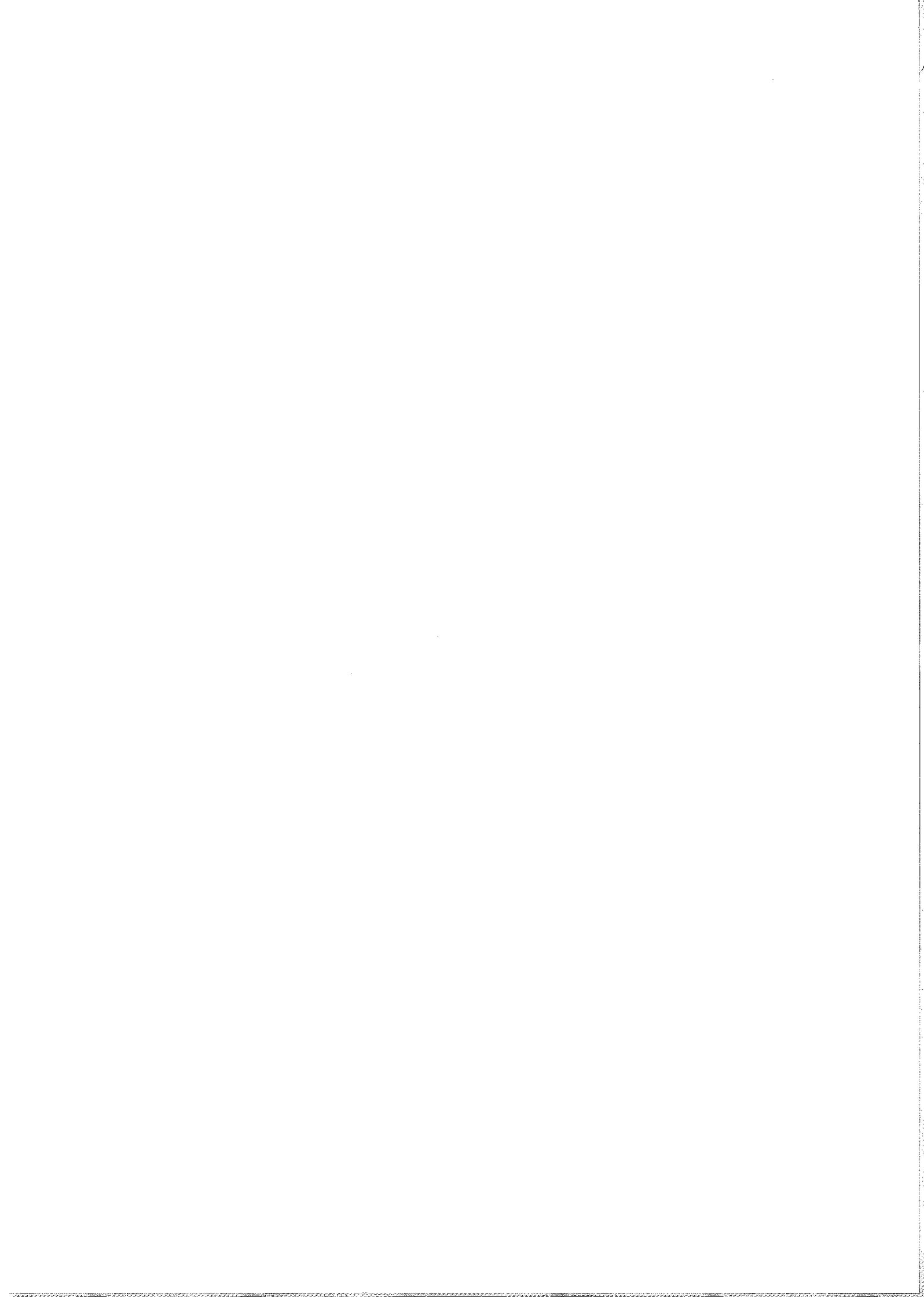
24 de julio de 2015



Miembro ejerciente:  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/13578  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2014, de 1 de julio.



**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Estados financieros intermedios abreviados correspondientes al  
periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015

## ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS DE WILLINGTON SPAIN, S.A.U.

BALANCE ABREVIADO INTERMEDIO .....	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA INTERMEDIA.....	3
ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO.....	4
ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO .....	5
1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.....	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS .....	8
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....	10
4. ACTIVOS FINANCIEROS .....	18
5. PASIVOS FINANCIEROS.....	20
6. FONDOS PROPIOS .....	21
7. SITUACIÓN FISCAL.....	23
8. INGRESOS Y GASTOS .....	24
9. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS .....	24
10. OTRA INFORMACIÓN .....	25
11. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO .....	25
12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009) .....	25
13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	26



**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Balance abreviado intermedio correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y  
el 16 de junio de 2015  
(Expresado en Euros)

ACTIVO		NOTAS	16 de junio de 2015
<b>A)</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>235.384.146,81</b>
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4 y 9	235.384.146,81
<b>B)</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>58.364,26</b>
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	323,89
3.	Otros deudores		323,89
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4 y 9	55,45
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4	57.984,92
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>			<b>235.442.511,07</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	16 de junio de 2015
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>57.834.999,69</b>
<b>A-1)</b>	<b>Fondos propios</b>		<b>57.834.999,69</b>
I.	Capital	6	5.060.000,00
1.	Capital escriturado		5.060.000,00
II.	Prima de emisión	6	50.388.879,67
III.	Reservas	6	(6.071,16)
VI.	Otras aportaciones de socios	6	2.692.314,33
VII.	Resultado del periodo	8	(300.123,15)
<b>B)</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>177.302.952,81</b>
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 9	177.302.952,81
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>304.558,57</b>
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5 y 7	304.558,57
2.	Otros acreedores		304.558,57
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>			<b>235.442.511,07</b>

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios abreviados.



**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015  
(Expresada en Euros)

		NOTAS	Periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015
7.	Otros gastos de explotación	8	(300.123,15)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(300.123,15)
B)	RESULTADO FINANCIERO		-
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(300.123,15)
D)	RESULTADO DEL PERIODO		(300.123,15)

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios abreviados.



**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal).**

Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto intermedio al 16 de junio de 2015  
(Expresado en Euros)

**A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015**

		NOTAS	Periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015
<b>A)</b>	<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>8</b>	<b>(300.123,15)</b>
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
<b>B)</b>	<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		-
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
<b>C)</b>	<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		-
	<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>8</b>	<b>(300.123,15)</b>

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios abreviados.



**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal).**

Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto intermedio al 16 de junio de 2015  
(Expresado en Euros)

**B) Estado abreviado tota de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015**

	NOTAS	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del periodo	TOTAL
<b>A) Saldo 9 de abril de 2015</b>	<b>6</b>	<b>60.000,00</b>	-	-	-	-	<b>60.000,00</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	8	-	-	-	-	(300.123,15)	(300.123,15)
II. Operaciones con socios o propietarios	6	5.000.000,00	50.388.879,67	-	2.692.314,33	-	58.081.194,00
I. Aumentos de capital	6	5.000.000,00	50.388.879,67	-	2.692.314,33	-	58.081.194,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	6	-	-	(6.071,16)	-	-	(6.071,16)
<b>B) Saldo 16 de junio de 2015</b>	<b>6</b>	<b>5.060.000,00</b>	<b>50.388.879,67</b>	<b>(6.071,16)</b>	<b>2.692.314,33</b>	<b>(300.123,15)</b>	<b>57.834.999,69</b>

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros Intermedios abreviados.

## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

### 1. Actividad de la Sociedad

WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal), (en adelante la "Sociedad" o "Willington"), 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-601S2S, siendo su número de identificación fiscal A8726661S. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala 66 (28001 Madrid).

La Sociedad a la fecha del cierre del período está administrada por un Administrador Único, TMF Sociedad de Dirección, S.L., representada por Dña. Belén Garrigues Calderón. Sin embargo con fecha 30 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 2087 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la sociedad admitió la dimisión del administrador único, modificó su órgano de administración y nombró a las siguientes personas con los siguientes cargos:

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

La Sociedad a la fecha de cierre del período tiene, entre otros, por objeto:

- la constitución, participación por si misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades;
- la adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles; promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- la adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes muebles, vehículos de todo tipo, época y lugar; máquinas de todo tipo; pinturas de todo tipo y época; esculturas de todo tipo y época; objetos de cerámica para cualquier aplicación y uso; minerales de todo tipo y valor; obras intelectuales de todo tipo, tales como literarias, científicas, audiovisuales, musicales, traducciones, programas informáticos y fotografías; valores en general quedando excluidas las actividades que la legislación especial, así como la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en adelante la Ley) atribuye con carácter exclusivo a otras entidades;
- la negociación y explotación de patentes, marcas, licencias, know-how y derechos de propiedad intelectual;
- la intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley determinadas entidades o profesionales;



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

- y prestar servicios relacionados con esta actividad descrita.
- Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo.

Con posterioridad al cierre del período comprendido entre 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015, en fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a modificar sus estatutos sociales para entre otros modificar su objeto social y adaptarlo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI") (ver nota 13). Es por ello que el objeto social tras dicho cambio en los estatutos de la Sociedad ha quedado redactado de la siguiente manera:

**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 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.

**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.

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

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



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

Con fecha posterior al 16 de junio de 2015, en concreto en fecha 20 de julio de 2015 la Sociedad ha solicitado 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). En este sentido a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados, la Sociedad goza de todas las características propias del régimen SOCIMI.

La actividad principal de la Sociedad consiste en ser cabecera de un grupo, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual depende a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A. quien a su vez es la matriz Puerto Venecia Investments Socimi, S.A. (sociedad propietaria del centro comercial denominado Puerto Venecia situado en Zaragoza), por lo que la Sociedad tiene el dominio indirecto sobre esta última. En este sentido, a efectos de clasificación de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding.

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 11S9/2010, de 27 de septiembre. La Sociedad aún no ha tenido obligación de presentar Cuentas Anuales Consolidadas, si bien al cierre del ejercicio se evaluarán las circunstancias para la presentación de las mismas y si presenta las características necesarias para acogerse a la exención de no tener que hacerlo en base a lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio.

El accionista único de la Sociedad es Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. de nacionalidad luxemburguesa con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2SS7, siendo la matriz última del grupo al que pertenece, Intu Properties, plc. con domicilio en 40 Broadway – SW1H 0BT (Londres - Reino Unido), la cual presenta estados financieros consolidados.

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

### **a) Imagen fiel**

Los presentes estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad. Los mismos han sido preparados de acuerdo a la legislación mercantil vigente y de acuerdo a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1S14/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 11S9/2010, y a 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 abreviada, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 16 de junio de 2015 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015.



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

La preparación de los presentes estados financieros intermedios abreviados, si bien no coincide con el ejercicio social de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal está establecido el 31 de diciembre de cada año), su preparación no obedece a requerimientos legales o estatutarios si no a la decisión voluntaria de la Sociedad de su inclusión en el Documento Informativo de Información al Mercado ("DIIM") elaborado para su posterior salida a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la cual está prevista que se realice antes del 30 de septiembre de 2015.

### **b) Principios contables no obligatorios**

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

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

La preparación de los estados financieros intermedios abreviados requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

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

#### **Deterioro de activos financieros**

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

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



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

### Impuesto sobre beneficios

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

#### d) Comparación de la información

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

#### e) Agrupación de partidas

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

#### f) Empresa en funcionamiento

La Sociedad al 16 de junio de 2015, presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 246.194,31 euros principalmente derivado de las cantidades pendientes de pago relacionadas con los servicios de profesionales independientes devengados en relación a la salida a negociación en el MAB, tal como se ha comentado anteriormente. En todo caso los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios abreviados bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que la Sociedad ha recibido el apoyo financiero necesario para hacer frente a las obligaciones a corto plazo que se deriven de dicho proceso.

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

#### **3.1. Activos financieros**

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

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



## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

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

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

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia durante el período de arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como período remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

### Cancelación

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

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

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

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

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



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

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

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

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

### Provisión por deterioro

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

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

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

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

### **3.2. Pasivos financieros**

#### Débitos y partidas a pagar

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



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance abreviado intermedio, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### **3.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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

### **3.4 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

#### **a) Ingresos por dividendos**

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

Los ingresos que la Sociedad ha obtenido fruto de su actividad financiera (dividendos y otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas), se consideran como actividad ordinaria de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC publicada en el boletín número 79 del año 2009, por lo que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada intermedia bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

### **3.5 Transacciones en moneda extranjera**

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

### **3.6 Provisiones y contingencias**

Las provisiones se reconocen en el balance abreviado intermedio cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

### **3.7 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.8 Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.



## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

El impuesto de sociedades del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 ha sido calculado atendiendo a la tasa impositiva que se estima será aplicable al resultado del ejercicio 2015, ajustada en su caso por aquellos impactos significativos y no recurrentes aplicables a la misma.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se reevalúa considerando que la Sociedad desde el 20 de julio de 2015 (y con efectos retroactivos desde el 9 de abril de 2015) está acogida 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.

Con fecha 20 de julio de 2015, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 20 de julio de 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

### **3.9 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

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

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

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, en las que el objeto sea un negocio, entendido como tal participaciones en sociedades pertenecientes al mismo grupo que



## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

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 8S, es decir, por el mayor entre el valor neto contable, que la aportante lo tuviera registrado en sus cuentas anuales individuales una vez homogeneizadas bajo principios contables españoles, y el obtenido de aplicar el porcentaje de participación sobre el valor de los fondos propios de la sociedad aportada, todo ello considerando que no existe un consolidado bajo NOFCAC a la fecha de aportación según lo dispuesto en la consulta 4 del BOICAC 90.

En el caso de cesiones de préstamos, como la que se describe en la nota 4 de la presente memoria abreviada, en el que el objeto de la misma sean préstamos sería de aplicación lo dispuesto en la consulta 9 del BOICAC 84 y la operación se reconoce como si de una permuta no comercial se tratara y por lo tanto, el préstamo cedido se valora por su valor razonable en el momento de la cesión.

#### 4. Activos financieros

##### *Análisis por categorías*

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases, así como el saldo de los mismos, excluidos aquellos con administraciones públicas, a 16 de junio de 2015 se presenta en la siguiente tabla:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Total
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, Derivados y Otros	
Categorías	16 de junio de 2015	16 de junio de 2015	16 de junio de 2015
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	235.384.146,81	55,45	235.384.202,26
<b>Total</b>	<b>235.384.146,81</b>	<b>55,45</b>	<b>235.384.202,36</b>

##### Empresas del grupo, multigrupo y asociados

A fecha de cierre del ejercicio 2015, la Sociedad ostenta una participación del 100% en el capital social de la mercantil Intu PV Zaragoza, S.A.U., la cual a su vez mantiene una inversión en el 100% del capital social de Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U.

La participación del 100% que la Sociedad mantiene sobre Intu PV Zaragoza, S.A.U. a 16 de junio de 2015 fue adquirida mediante las siguientes operaciones con su accionista único (Intu Zaragoza Holding S.à r.l.):

- Ampliación de capital y prima de emisión mediante aportación no dineraria de las acciones que Intu Zaragoza Holding S.à r.l. mantenía sobre Intu PV Zaragoza, S.A.U. realizada el 16 de junio de 2015 por importe de 58.133.695,86 euros. (nota 3.9)

**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

- b) Capitalización de un préstamo por importe de 177.302.952,81 euros en Intu PV Zaragoza, S.A.U. que previamente le había sido cedido a la Sociedad por su accionista único, ambas operaciones de fecha 16 de junio de 2015. (nota 3.9 y 9)

A continuación se incluye un cuadro explicativo en el que se relacionan los datos más relevantes de la entidad dominada directa (Intu PV Zaragoza, S.A.U.), así como de la indirecta (Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U.), obtenidos de sus estados financieros intermedios a 16 de junio de 2015 no auditados:

<b>Información jurídica</b>	
Denominación	INTU PV Zaragoza, S.A.U.
Domicilio	C/ Ayala, 66 (Madrid)
Forma jurídica	Sociedad Anónima
Actividad	Holding
Porcentaje Participación	100,00%
Fecha de adquisición	16/06/2015
Datos Registrales	Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32.893, folio 18S, sección 8, hoja M-S92239
<b>Datos al 16 de junio de 2015</b>	
Capital	6.833.029,00
Prima de emisión	228.551.117,81
Reservas	(8.116,98)
Resultados de ejercicios anteriores	(1.275,82)
Resultado del periodo terminado al 16 de junio de 2015	(2.825.955,62)
Resultado de explotación	726.990,69
<b>Datos en la matriz</b>	
Valor de la inversión en libros de Willington Spain, S.A.U.	235.384.146,81

<b>Información jurídica</b>	
Denominación	Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U.
Domicilio	C/ Gutenberg, 3-13 / 4F (Terrassa – Barcelona)
Forma jurídica	Sociedad Anónima
Actividad	Tenencia y explotación del centro comercial Puesto Venecia situado en Zaragoza
Porcentaje Participación	100,00%
Fecha de adquisición	19/01/2015
Datos Registrales	Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 43725, folio 179, hoja 8-24867S
<b>Datos al 16 de junio de 2015</b>	
Capital	4.007.000,00
Prima de emisión	7.206.608,21
Reservas	195.406,61
Resultados de ejercicios anteriores	-
Resultado del periodo terminado al 16 de junio de 2015	(25.596.337,39)
Resultado de explotación	(9.935.436,33)
<b>Datos en la matriz</b>	
Valor de la inversión en libros de Intu PV Zaragoza, S.A.U.	230.921.392,12

## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

Las mencionadas empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación (directa e indirectamente) no cotizan en Bolsa.

En fecha 16 de junio de 2015 la Sociedad en su calidad de Accionista Único de Intu PV Zaragoza, S.A.U. ha aprobado el Proyecto Común de Fusión por el cual Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U. (Sociedad Absorbente) absorberá a su matriz Intu PV Zaragoza, S.A.U. (Sociedad Absorbida). Como consecuencia de la fusión, la Sociedad Absorbida se extinguirá, vía disolución sin liquidación, y se transmitirá en bloque todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida. Ver nota 13 de hechos posteriores de la presente memoria abreviada.

En relación a dicha inversión financiera, se ha realizado un análisis de deterioro sobre las cifras del subgrupo consolidado que incluye las sociedades filiales Intu PV Zaragoza, S.A.U. y Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U. y no se han puesto de manifiesto ningún deterioro de la misma, al existir plusvalías latentes sobre la inversión.

### S. Pasivos financieros

#### *Análisis por categorías*

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el saldo de los mismos, excluidos aquellos con administraciones públicas, a 16 de junio de 2015 se presenta en la siguiente tabla:

Clases	Instrumentos Financieros	Instrumentos Financieros	Total
	a Largo Plazo	a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	Derivados y Otros	
<b>Categorías</b>	<b>16 de junio de 2015</b>	<b>16 de junio de 2015</b>	<b>16 de junio de 2015</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 9)	177.302.952,81	-	177.302.952,81
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	304.333,33	304.333,33
<i>Otros acreedores</i>	-	304.333,33	304.333,33
<b>Total</b>	<b>177.302.952,81</b>	<b>304.333,33</b>	<b>177.607.286,14</b>

#### *Análisis por vencimientos*

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a fecha 16 de junio de 2015 es como sigue:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	177.302.952,81	177.302.952,81
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	304.333,33	-	304.333,33
<i>Otros acreedores</i>	304.333,33	-	304.333,33
<b>Total</b>	<b>304.333,33</b>	<b>177.302.952,81</b>	<b>177.607.286,14</b>

## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

En la nota 9 de la presente memoria abreviada se detallan las principales características de los pasivos financieros indicados en la tabla anterior.

### 6. Fondos Propios

#### a) Capital suscrito

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

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

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

Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión de, aproximadamente, 10,077776 euros por cada acción. Por tanto, el importe total a desembolsar por el Accionista Único es de CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (55.388.879,67€), correspondiendo CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000 de euros) al aumento del capital social y CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (50.388.879,67 de euros) a la prima de emisión.

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

Intu Zaragoza Holding, S. à.r.l, accionista único de la Sociedad, suscribe y desembolsa íntegramente la totalidad de las acciones, numeradas correlativamente de la 60.001 a la 5.060.000, ambas inclusive, mediante una aportación no dineraria consistente en la transmisión a favor de la Sociedad de la propiedad de 5.060.000 acciones, representativas del 100% del capital social de Intu PV Zaragoza S.A.U., sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes del Reino de España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.893, Folio 18S, Hoja M-592.239, con domicilio social en la calle Ayala 66, Madrid y Código de Identificación Fiscal número A-87166393, y de la que a su vez, Intu Zaragoza Holding, S. à. r. l., era titular de la totalidad de las acciones en las que se divide su capital social.

La citada ampliación de capital fue elevada a público el día 16 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 988 de su protocolo, e inscrita ante el Registro Mercantil de Madrid el día 17 de junio de 2015, fecha posterior al cierre del periodo al que hacen referencia los presentes estados financieros intermedios

## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

abreviados. La Sociedad ha incluido la mencionada ampliación de capital como parte de los fondos propios ya que la misma se ha inscrito con anterioridad a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas, salvo las establecidas en los estatutos.

Las acciones de la Sociedad numeradas del 1 al 60.000 se encuentran pignoradas en virtud de póliza de prenda intervenida el 16 de mayo de 2015 por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 994 de su libro registro de operaciones mercantiles a favor de (i) un sindicato de entidades financieras de las que H5BC Bank plc actúa como agente y agente de garantías como entidades acreditantes bajo un contrato de crédito por importe de 225.000.000 euros suscrito con Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., como acreditado e Intu PV Zaragoza, S.A como garante, en fecha 30 de abril de 2015 y (ii) H5BC Bank plc como entidad de cobertura bajo un contrato de cobertura de tipos de interés suscrito con Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. en fecha 6 de mayo de 2015.

Como se ha mencionado con anterioridad 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 100% de las acciones en las que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad.

Willington Spain, S.A.U	Porcentaje de Participación	Número total de acciones
Intu Zaragoza Holding S.à r.l.	100%	S.060.000,00
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>S.060.000,00</b>

### b) Prima de emisión

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

### c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. A cierre del periodo finalizado el 16 de junio de 2015 la Sociedad no ha constituido ninguna reserva legal.

### d) Reservas especiales

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



## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

### e) Otras aportaciones de socios

Al 16 de junio de 2015, la Sociedad cuenta con unas aportaciones de socios por un importe de 2.692.314,33 euros, derivadas de la diferencia entre el valor de la aportación no dineraria de las acciones de la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. (ver nota 4) 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 3.9 de la presente memoria abreviada.

### 7. Situación fiscal

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

Periodo terminado el 16 de junio de 2015	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(300.123,15)	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(300.123,15)	-	-
Tipo impositivo:	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Cuota semilíquida:	-	-	-	-
Cuota líquida:	-	-	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-	-	-

Debido a las pérdidas obtenidas en el período comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 no se ha registrado ningún tipo de gasto por impuesto. Del mismo modo, derivado del hecho de que la Sociedad ha optado por el régimen Sociimi, no ha registrado ningún activo por impuesto diferido por bases imponibles negativas ya que no que estima que no va a tener que hacer frente a las mismas como consecuencia de su acogimiento al régimen mencionado.

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

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

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

## WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

	2015	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	323,89	-
Retenciones practicadas	-	225,24
<b>Total saldos con las Administraciones Públicas</b>	<b>323,89</b>	<b>225,24</b>

### 8. Ingresos y gastos

#### a) Gastos de personal

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

#### b) Otros gastos de explotación

Esta partida contable se compone de los gastos de administración y gestión entre otros y devengados en el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2014 y el 16 de junio de 2015. El desglose de este apartado se expone en la siguiente tabla:

Descripción	2015
<b>Servicios exteriores</b>	<b>300.123,15</b>
Servicios de profesionales independientes	300.121,31
Servicios bancarios y similares	1,84
<b>Total</b>	<b>300.123,15</b>

Bajo el epígrafe de Servicios profesionales independientes se registran los honorarios devengados hasta el 16 de junio de 2015 en relación a la salida a negociación en el MAB de la Sociedad.

### 9. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de las operaciones vinculadas a cierre del periodo correspondiente entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015, así como los saldos a dicha fecha se presentan en el siguiente cuadro:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo al 16 de junio de 2015
INTU PV Zaragoza, S.A.	Filial	Inversión	235.384.146,81
INTU ZARAGOZA HOLDING, S.A.R.L.	Matriz	Cuenta corriente	55,45
INTU ZARAGOZA HOLDING, S.A.R.L.	Matriz	Préstamo	(177.302.952,81)

La Sociedad ha recibido un préstamo por importe de 177.302.952, 81 euros en fecha 16 de junio de 2015 con el objeto de adquirir la cuenta de crédito que su accionista único mantenía como cuenta a cobrar con la filial del Grupo "Intu PV Holding, S.A.U." (ver notas 4 y 5).

El préstamo recibido tiene una fecha de vencimiento 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a Puerto Venecia Investments Socimi, S.A.U., éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo

## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

capitalizables trimestralmente. Debido a que la fecha de la cesión del mismo ha sido el 16 de junio de 2015 (coincidente con la fecha de cierre del periodo), no se han devengado intereses.

### **10. Otra información**

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

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

### **11. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

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

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

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

Si bien la Sociedad ha solicitado con fecha posterior al 16 de junio de 2015 su opción al régimen Socimi, en concreto en fecha 20 de julio de 2015, y con efectos retroactivos desde el 9 de abril de 2015, ha decidido incluir las exigencias informativas exigidas por el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En consecuencia, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al haberse constituido la Sociedad el 9 de abril de 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas en los presentes estados financieros intermedios. Al no tratarse de un cierre anual sino de unos estados financieros intermedios abreviados con el propósito



## **WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

descrito en la nota 1 de la presente memoria abreviada, no se ha decidido distribución de dividendo alguno, con independencia que durante el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y 16 de junio de 2015 la Sociedad ha presentado pérdidas.

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de Socimi, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor de su activo en participaciones en el capital de sociedades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009. La fecha de adquisición de dicha participación fue el 16 de junio de 2015 tal como se establece en la nota 4 de la presente memoria abreviada.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. La información en relación a la identificación y fecha de adquisición de dichos activos se presentan en los estados financieros intermedios de Puerto Venecia Socimi, S.A.U.

### **13. Hechos posteriores al cierre.**

Se pone de manifiesto que a fecha de cierre del presente periodo, es decir, el día 16 de junio de 2015 y a los efectos de lo previsto en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad en su calidad de Accionista Único aprueba y autoriza la transmisión en bloque de todo el patrimonio de su subsidiaria, Intu PV Zaragoza, S.A.U, y la consecuente fusión por absorción de Intu PV Zaragoza, S.A.U., por parte de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., en los próximos meses. Dicha fusión está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, la cual se estima por parte de los administradores que se produzca en el mes de agosto o los primeros días del mes de septiembre de 2015, surtiendo efectos contables desde la toma de control por parte de Intu PV Zaragoza, S.A.U. de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

Adicionalmente en fecha 30 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a cambiar sus estatutos sociales en relación a su objeto principal en los términos reflejados en la nota 1 de la presente memoria abreviada, así como a procedido a cambiar su denominación social por la de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.

En fecha 20 de julio de 2015 la Sociedad ha solicitado 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).

A juicio de los administradores no se han puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al cierre del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015, distintos a los comentados anteriormente, que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros intermedios abreviados.



**WILLINGTON SPAIN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria de los estados financieros intermedios abreviados para el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio 2015  
(Expresada en Euros)

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS**

Los precedentes estados financieros intermedios abreviados que forman una unidad integrada por el Balance abreviado intermedio, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada intermedia, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, y la Memoria abreviada, de Willington Spain, S.A.U. (posteriormente denominada Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.) han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 21 de julio de 2015.



Secretario no Consejero.

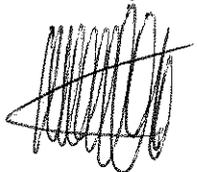
Fdo.: TMF Management (Spain), S.L.

Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón

Presidente y Consejero.

Fdo.: D. Martin Richard Breeden

(No consta firma por no encontrarse presente físicamente al estar fuera de España)



Vicepresidente y Consejero.

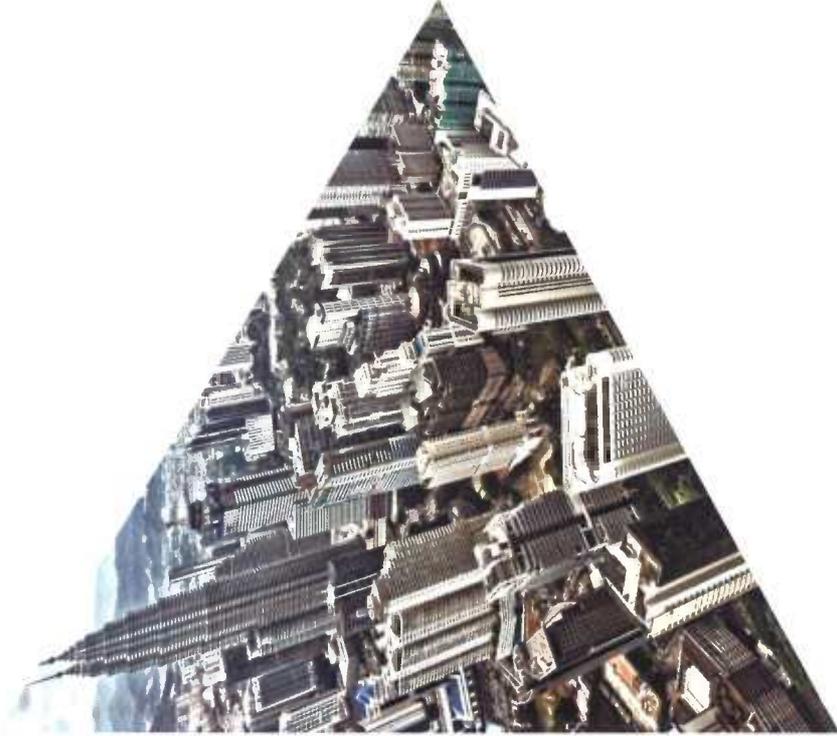
Fdo.: D. Nick John Viner Hodson



Consejero.

D. José Urrutia del Pozo

## **ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía de Ernst&Young**



**Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.** (anteriormente denominada Willington Spain, S.A.U.)

**Análisis de valor de las acciones de Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. a 16 de junio de 2015**

**23 de julio de 2015**



Building a better  
working world

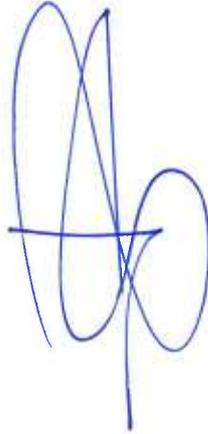
Consejo de Administración  
Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.  
Calle Gutenberg, 3-13 4F  
08224 Terrassa, Barcelona

Estimados Sres.:

Tenemos el placer de remitirle nuestro informe de valoración de Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (Zaragoza Properties o la Compañía), a fecha 16 de junio de 2015. Nuestro informe se ha realizado de acuerdo a los términos de nuestra carta de encargo de fecha 19 de junio de 2015, y en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español.

Queremos agradecerle la oportunidad que se nos ha brindado de proporcionar este asesoramiento.

Les saluda atentamente,



Francisco Javier Sánchez Ramos  
Socio  
Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.  
Transaction Advisory Services  
Valuation & Business Modelling



Cecilia de la Hoz Arespacochaga  
Socia  
Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.  
Transaction Advisory Services  
Valuation & Business Modelling

## Abreviaturas y definiciones

Activo	Complejo comercial "Puerto Venecia Shopping Resort" ubicado en Zaragoza, propiedad de Puerto Venecia	NAV	Net Asset Value
CC.AA.	Cuentas Anuales	PB	Plusvalías Brutas
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores	PWC	PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L.
C&W o el Especialista	Cushman & Wakefield	PN	Plusvalías Netas
DFC	Descuento de flujos de caja	REIT	Real Estate Investment Trust
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	S.A.	Sociedad Anónima
EE.FF.	Estados Financieros	S.L.	Sociedad Limitada
€	Euros	SOCIMI	Sociedad Inmobiliaria de Inversión
ERV	Renta de mercado (Estimated rental value)	Triple NAV o NNAV	Triple Net Asset Value o Net NAV (Net Asset Value Neto de impuestos)
Fecha de Valoración	16 de junio de 2015	VT	Valor Terminal
FCL	Flujo de Caja Libre	Zaragoza Properties	Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (la "Compañía", la "Sociedad", el "Cliente"), Anteriormente denominada Willington Spain, S.A.U.
GAV	Gross Asset Value		
IPC	Índice de Precios de Consumo	Puerto Venecia	Puerto Venecia Investments Socimi SAU
La Dirección	La Dirección de Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.	Intu PV Zaragoza	Intu PV Zaragoza S.A.U.
Los Asesores	Linklaters, S.L.P y Renta 4		
MAB	Mercado Alternativo Bursátil		

## Contenido

Página

1. Resumen Ejecutivo	5
2. Objetivo, alcance y limitaciones	8
2.1. Objetivo y alcance	9
2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo	11
3. Descripción de la Compañía	12
4. Triple Net Asset Value	18
4.1. Descripción de la Metodología	19
4.2. Procedimientos realizados	20
4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV	21
4.4. Conclusión del Triple NAV	26
Anexos	27
I. Fuentes de la información	28

## 1. Resumen Ejecutivo

---

## 1. Resumen Ejecutivo

De conformidad con nuestra Carta de Encargo de fecha 19 de junio de 2015, EY ha realizado la valoración de las acciones de Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. ("Zaragoza Properties", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Cliente") a 16 de junio de 2015.

El propósito de nuestro trabajo es el de proporcionar un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad para acompañar al folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español ("La Operación").

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. La información facilitada por el Cliente, incluye la valoración elaborada por Cushman & Wakefield del Activo perteneciente a la Compañía con fecha 1 de julio de 2015, así como la revisión limitada de PwC de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 al 16 de junio de 2015 de Zaragoza Properties, el borrador no auditado de estados financieros a 16 de junio de 2015 de Intu PV Zaragoza y la revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 16 de junio de 2015 de Puerto Venecia.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección y los Asesores de Zaragoza Properties para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

# 1. Resumen Ejecutivo

## Plusvalías / minusvalías Puerto Venecia

Activos	Valor contable		Valor de mercado		Plusvalía	
	Valor	Rango	Valor	Rango	Valor	Rango
Activo Puerto Venecia	195.076	444.510	461.520	249.434	266.444	266.444
		bajo	alto	bajo	alto	

## Plusvalías / minusvalías Intu PV

Activos	Valor contable		Valor de mercado		Plusvalía	
	Valor	Rango	Valor	Rango	Valor	Rango
Inversión en Puerto Venecia	230.921	230.051	247.061	(871)	16.139	16.139
		bajo	alto	bajo	alto	

## Plusvalías / minusvalías Zaragoza Properties

Activos	Valor contable		Valor de mercado		Plusvalía	
	Valor	Rango	Valor	Rango	Valor	Rango
Inversión en Intu PV	235.384	231.678	248.688	(3.706)	13.304	13.304
		bajo	alto	bajo	alto	

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía y del sector en el que opera, y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el Triple NAV es la metodología de valoración más apropiada para el caso que nos ocupa.

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 de las compañías que forman la estructura societaria (ver sección 3).

Nuestro análisis concluye con **un rango de valor para los fondos propios de Zaragoza Properties según el Triple NAV a fecha 16 de junio de 2015 de entre 54 y 71 millones de euros**, con un punto medio de 62,5 millones, mostrado en el siguiente tabla :

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto	(14.343)	(14.343)	(14.343)
(+) Plusvalías de activos	249.434	257.844	266.444
(-) Activos por impuesto diferido	7.188	7.188	7.188
(-) Pasivo por impuesto diferido	(7.188)	(7.188)	(7.188)
(-) Otros ajustes	(5.040)	(5.040)	(5.040)
<b>Triple NAV Puerto Venecia</b>	<b>230.051</b>	<b>238.461</b>	<b>247.061</b>

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	232.549	232.549	232.549
(+/-) Plusvalía / minusvalía Puerto Venecia	(871)	7.539	16.139
<b>Triple NAV Intu PV</b>	<b>231.678</b>	<b>240.088</b>	<b>248.688</b>

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	57.835	57.835	57.835
(+/-) Plusvalía / minusvalía Intu PV	(3.706)	4.704	13.304
<b>Triple NAV Zaragoza Properties</b>	<b>54.129</b>	<b>62.539</b>	<b>71.139</b>

Fuente: Borrador de Estados financieros a 16/06/2015

\*Para el cálculo del rango de valor se ha aplicado una sensibilidad a la tasa de descuento

## 2. Objetivo, alcance y limitaciones

---

- 2.1. Objetivo y alcance
- 2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo

## 2.1. Objetivo y alcance

Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (EY), ha realizado el presente informe de valoración de Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. en el marco del contrato de prestación de servicios profesionales de fecha 19 de junio de 2015.

Este documento ha sido preparado por EY con el objetivo de aportar una opinión de valor independiente acerca del valor de mercado de las acciones de la Compañía en relación con su potencial cotización en el Mercado Alternativo Bursátil español ("la Operación").

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Zaragoza Properties se ha considerado el método del Triple NAV como método de valoración principal. Dicho método consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La Fecha de Valoración (en adelante, "Fecha de Valoración"), es el 16 de junio de 2015, fecha de la última información financiera disponible y facilitada por la Compañía.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. La información facilitada por el Cliente, incluye la valoración elaborada por Cushman & Wakefield del Activo perteneciente a la Compañía con fecha 1 de julio de 2015, así como la revisión limitada de PwC de los estados financieros intermedios abreviado del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 al 16 de junio de 2015 de Zaragoza Properties, el borrador no auditado de estados financieros a 16 de junio de 2015 de Intu PV Zaragoza y la revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviado del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 16 de junio de 2015 de Puerto Venecia.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la Operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

## 2.1. Objetivo y alcance

En relación al análisis efectuado, nuestra conclusión de rango de valor puede diferir del precio en el contexto de una transacción y/o de aquel que puedan acordar las partes u otras en un proceso de negociación, dependiendo de aspectos de negociación de las partes involucradas y de factores específicos de un eventual acuerdo. Por ello, nuestras conclusiones no están dirigidas a determinar el precio al que debiera realizarse una transacción, que es algo que debe ser acordado entre un eventual comprador y vendedor, sino a estimar un rango de valor intrínseco de la Compañía en su conjunto, bajo los escenarios proporcionados por la Dirección.

A continuación, quedan reflejados todos aquellos procedimientos que ha comprendido nuestro trabajo:

- ▶ Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Sociedad, el sector y macroeconómica.
- ▶ Conversaciones y reuniones mantenidas con los Asesores de Zaragoza Properties acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras.
- ▶ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- ▶ Análisis de las valoraciones inmobiliarias llevadas a cabo por C&W y mantenimiento de conversaciones telefónicas con los valoradores.
- ▶ Valoración de la Compañía a través del Triple NAV.
- ▶ Para la estimación del valor por acción se ha llevado a cabo el entendimiento y análisis de los siguientes aspectos y documentación:
  - ▶ La revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviado del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 al 16 de junio de 2015 de Zaragoza Properties.
  - ▶ Borrador de estados financieros no auditados a 16 de junio de 2015 de Intu PV.
  - ▶ La revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviado del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 16 de junio de 2015 de Puerto Venecia.
  - ▶ Criterios e hipótesis clave establecidas en las valoraciones inmobiliarias realizadas por Cushman & Wakefield.
  - ▶ Ajustes al valor contable de los diferentes activos teniendo en cuenta el efecto de los activos y pasivos por impuesto diferido, para reflejar su valor de mercado.

## 2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo

EY en el desarrollo de sus servicios profesionales, no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, ni la auditoría financiera ni la revisión legal o fiscal de la Compañía ni de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada. Se considera que ni la Dirección ni sus Asesores han omitido ningún factor material que pueda ser relevante y se ha supuesto que toda la información proporcionada es fiable y exacta, y que no existe ningún pasivo o contingencia que no esté reflejado en sus Estados Financieros.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de cualquier obligación o normativa (legal, fiscal, financiera, contable o de otra índole) o de los requisitos para aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMIs. El presente análisis de valoración se basa en la hipótesis mencionada anteriormente y la asunción de que Zaragoza Properties estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% a partir de la fecha de la presente valoración, y de que Puerto Venecia Investments SOCIMI se encuentra bajo el régimen de SOCIMIs desde el 1 de enero de 2013 y que lo seguirá estando a futuro.

El presente análisis ha considerado entre otra información la valoración del Activo de Zaragoza Properties realizada por un tercero y la cual es de su entera responsabilidad. EY no se hace responsable de cualquier error, omisión, falta de integridad o exactitud que pudiese manifestarse en dicha valoración inmobiliaria.

Asimismo, remarkamos que cualquier estimación de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre, por lo que las proyecciones implícitas en nuestra valoración podrían no cumplirse según lo esperado.

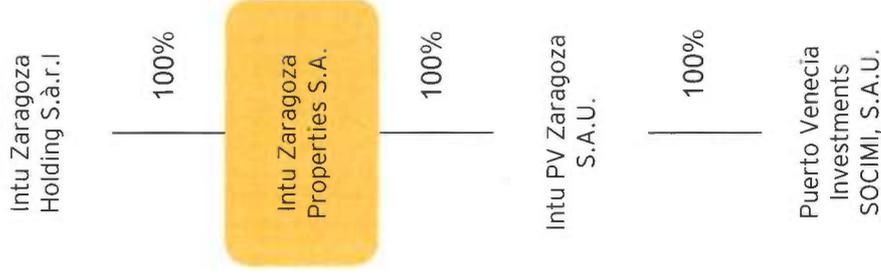
Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

### 3. Descripción de la Compañía

---

### 3. Descripción de la Compañía

#### Estructura societaria



Fuente: La Compañía

#### Antecedentes de la Operación

La Sociedad fue constituida el 9 de abril de 2015 bajo la denominación social Willington Spain, S.A., por TMF Sociedad de Participación, S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L. Con fecha 30 de junio la Sociedad cambió de denominación social, pasando a llamarse Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.

El 19 de mayo de 2015, sin que la Sociedad hubiera iniciado actividad alguna, TMF Sociedad de Participación S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L. transmitieron la totalidad de las acciones de la Sociedad a Intu Zaragoza Holding S.à.r.l. ("Intu Zaragoza Holding"), sociedad domiciliada en Luxemburgo, controlada por el Grupo Intu, a través de la cual la reconocida inmobiliaria británica canaliza inversiones en centros comerciales en el Reino Unido y otras complementarias en España.

Con anterioridad a dichas operaciones, el Grupo Intu llevó a cabo las siguientes acciones para adquirir la propiedad del complejo comercial ubicado en Zaragoza:

El 17 de diciembre de 2014 Intu Zaragoza Holding adquirió el 100% del capital social de la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. ("Intu PV Zaragoza"), sociedad constituida el 11 de diciembre de 2014 y domiciliada en España, que sirvió como vehículo para canalizar la inversión.

El 23 de diciembre de 2014, Intu PV Zaragoza acordó con Redada Holding B.V. como vendedor y con Orion III European 8, S.à.r.l. ("Orion III"), como cedente, un contrato de compraventa del 100% de las acciones de Puerto Venecia y cesión del préstamo participativo concedido a Puerto Venecia por importe de 59 millones de euros (sociedad acogida al régimen especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las SOCIMIs, con efectos para el ejercicio fiscal 2013 y siguientes). Dicha compraventa se formalizó el 19 de enero de 2015 mediante escritura pública ante Notario.

Con fecha 16 de junio de 2015, Intu Zaragoza Holding contribuyó sus acciones en Intu PV Zaragoza a Willington Spain S.A.U., de manera que es esta Sociedad de nueva creación la propietaria indirecta del Activo.

A fecha de emisión del presente Informe, Willington Spain, S.A.U ha cambiado su denominación social por Intu Zaragoza Properties SOCIMI S.A.

### 3. Descripción de la Compañía

#### Descripción del Activo

La Sociedad, a través de su participada indirecta Puerto Venecia, es propietaria de un único inmueble, el complejo comercial "Puerto Venecia Shopping Resort" ubicado en Zaragoza.

En 2006 Puerto Venecia comenzó a desarrollar sobre los terrenos de su propiedad en Zaragoza, la construcción de un complejo inmobiliario que comprende un parque comercial, una zona de centro comercial y una zona de ocio y restaurantes.

La zona del parque comercial se abrió al público en el segundo cuatrimestre de 2008 y tiene 83.928 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta Alquilable (SBA) de los que la sociedad Puerto Venecia es propietaria de 39.159 m<sup>2</sup> de ellos.

Las zonas del centro comercial y de ocio y restaurantes se abrieron al público en octubre de 2012. Entre el centro comercial y la zona de ocio y restaurantes la superficie bruta total arrendable asciende a 80.283 m<sup>2</sup>, incluyendo terrazas (77.870 m<sup>2</sup> sin terrazas), de los que la sociedad Puerto Venecia es propietaria de la totalidad.

El complejo inmobiliario tiene una superficie total de 203.211m<sup>2</sup>, de los que Puerto Venecia es propietaria de 119.442 m<sup>2</sup>. La superficie restante se reparte entre El Corte Inglés, que posee 39.000 m<sup>2</sup>; y otros propietarios como IKEA, Leroy Merlin, o Porcelanosa.

La propiedad cuenta con 10.355 plazas de parking distribuidas por 3 pisos subterráneos (4.598 plazas) y una zona exterior (5.757 plazas).

El inmueble está situado dentro del anillo de la carretera Z-40, aproximadamente a 8km al sur del centro de Zaragoza.

Puerto Venecia es propietaria de, aproximadamente, 209 establecimientos en régimen de alquiler. En el curso del año 2014, se firmaron 36 nuevos contratos de arrendamiento con operadores nuevos y existentes que han ampliado su superficie en el centro, alcanzando una ocupación del 95% (en función de la superficie bruta alquilable) al 31 de diciembre de 2014.

### 3. Descripción de la Compañía

#### Legislación aplicable a las SOCIMIs

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- ▶ Capital social mínimo: 5 millones de euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener carácter nominativo.
- ▶ Activos: al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (sólo puede haber 1 clase de acciones)
- ▶ Ingresos: al menos un 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- ▶ Obligación de distribución de resultados (el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios con carácter general).

Existe un tipo especial del 19% a la SOCIMI sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.

Régimen transitorio: se establecen 2 años de plazo para cumplir los requisitos "no esenciales" del régimen (tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado que Intu Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. cumple todos los requisitos para beneficiarse del régimen de SOCIMIs.

### 3. Descripción de la Compañía

#### Balance Puerto Venecia

Euros	16-Jun-15	Notas
<b>Total activo no corriente</b>	<b>200.130.499</b>	
Inmovilizado intangible	7.441	
Inmovilizado material	11.160	
Inversiones inmobiliarias	195.076.151	(1)
Inversiones financieras a largo plazo	3.202.037	(2)
Activos por impuesto diferido	-	
Periodificaciones a largo plazo	1.833.710	(3)
<b>Total activo corriente</b>	<b>14.430.157</b>	
Deudores comerciales	4.947.218	(4)
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.953.019	
Clientes por ventas ( periodificaciones)	2.352.581	
Otros	641.618	
Inversiones financieras a corto plazo	20.600	
Periodificaciones a corto plazo	853.452	(3)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.608.887	
<b>Total activo</b>	<b>214.560.656</b>	

<b>Total patrimonio neto</b>	<b>-14.343.481</b>
Capital	4.007.000
Prima de Emisión	7.206.608
Reservas-	195.406
Resultado del ejercicio - (Perdidas)	(25.752.495)
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>223.684.070</b>
Deudas no corrientes	223.684.070
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	219.117.065
Otros pasivos financieros	4.403.993
Derivados	163.012
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>5.220.067</b>
Deudas a corto plazo	1.100.012
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	642.245
Otros pasivos financieros	457.767
Acreedores comerciales	4.120.055
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>214.560.656</b>

Fuente: Estados Financieros intermedios 16/06/2015.

#### Principales magnitudes financieras. Balance de Puerto Venecia

##### (1) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias conforman la principal partida del activo. Principalmente comprende los terrenos y construcciones correspondientes a la propiedad del centro comercial Puerto Venecia.

##### (2) Inversiones financieras a largo plazo y otros pasivos financieros

El principal componente de estas partidas son las fianzas constituidos a largo plazo. Este último se encuentra asociado a los contratos de arrendamiento, estando su vencimiento asociado al de dichos contratos.

##### (3) Periodificaciones a corto y largo plazo

El principal componente de dichas partidas son periodificaciones de rentas.

##### (4) Deudores y acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar

La Compañía tiene registrado bajo este epígrafe, principalmente, el importe pendiente de cobro y pago derivado de operaciones comerciales.

##### (5) Deuda

Esta partida recoge deuda financiera con entidades de crédito.

### 3. Descripción de la Compañía

#### Balance Intu PV Zaragoza

Euros	17-Jun-15	Notas
<b>Total activo no corriente</b>	<b>230.921.392</b>	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a LP	230.921.392	(1)
<b>Total activo corriente</b>	<b>2.904.334</b>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	290.275	(2)
Periodificaciones a corto plazo	4.752	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.609.306	
<b>Total activo</b>	<b>233.825.726</b>	
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>232.548.798</b>	
Capital	6.833.029	
Prima de emisión	228.551.118	
Reservas	(6.117)	
Resultados de ejercicios anteriores	(1.276)	
Resultado del ejercicio	(2.825.956)	
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.276.928</b>	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	151.746	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	691.848	(2)
Periodificaciones a corto plazo	433.333	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>233.825.726</b>	

Fuente: Estados Financieros Intermedios 16/06/2015.

#### Balance Zaragoza Properties

Euros	17-Jun-15	Notas
<b>Total activo no corriente</b>	<b>235.384.147</b>	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	235.384.147	(1)
<b>Total activo corriente</b>	<b>58.364</b>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	324	(2)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	55	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	57.985	
<b>Total activo</b>	<b>235.442.511</b>	
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>57.835.000</b>	
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>177.607.511</b>	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	177.302.953	(3)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	304.559	(2)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>235.442.511</b>	

Fuente: Estados Financieros Intermedios 16/06/2015.

#### Principales magnitudes financieras. Balance de Intu PV Zaragoza

(1) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La única inversión de Intu PV Zaragoza se corresponde a su participación del 100% en Puerto Venecia

(2) Deudores y acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar

La Compañía tiene registrado bajo este epígrafe, principalmente, el importe pendiente de cobro y pago de honorarios a asesores profesionales y el IVA.

#### Principales magnitudes financieras. Balance de Zaragoza Properties

(1) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La única inversión de Zaragoza Properties es su participación en el 100% del capital de Intu PV Zaragoza.

(2) Deudores y acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar

La Compañía tiene registrado bajo este epígrafe, principalmente, el importe pendiente de cobro y pago derivado de operaciones comerciales.

(3) Deuda

Esta partida recoge el préstamo que tiene con Intu Zaragoza Holding S.à.r.l.

#### 4. Triple Net Asset Value

---

- 4.1. Descripción de la Metodología
- 4.2. Procedimientos realizados
- 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV
- 4.4. Conclusión del Triple NAV

## 4.1. Descripción de la Metodología

El enfoque de valoración que requiere el MAB para la valoración a adjuntar al folleto es el siguiente:

“La valoración consistirá en determinar el valor de la empresa en su conjunto y no solamente de los inmuebles aportados a la sociedad, indicando de forma detallada la valoración el plan de negocio propuesto, las hipótesis de valoración y los métodos empleados para el cálculo de dicho valor.”

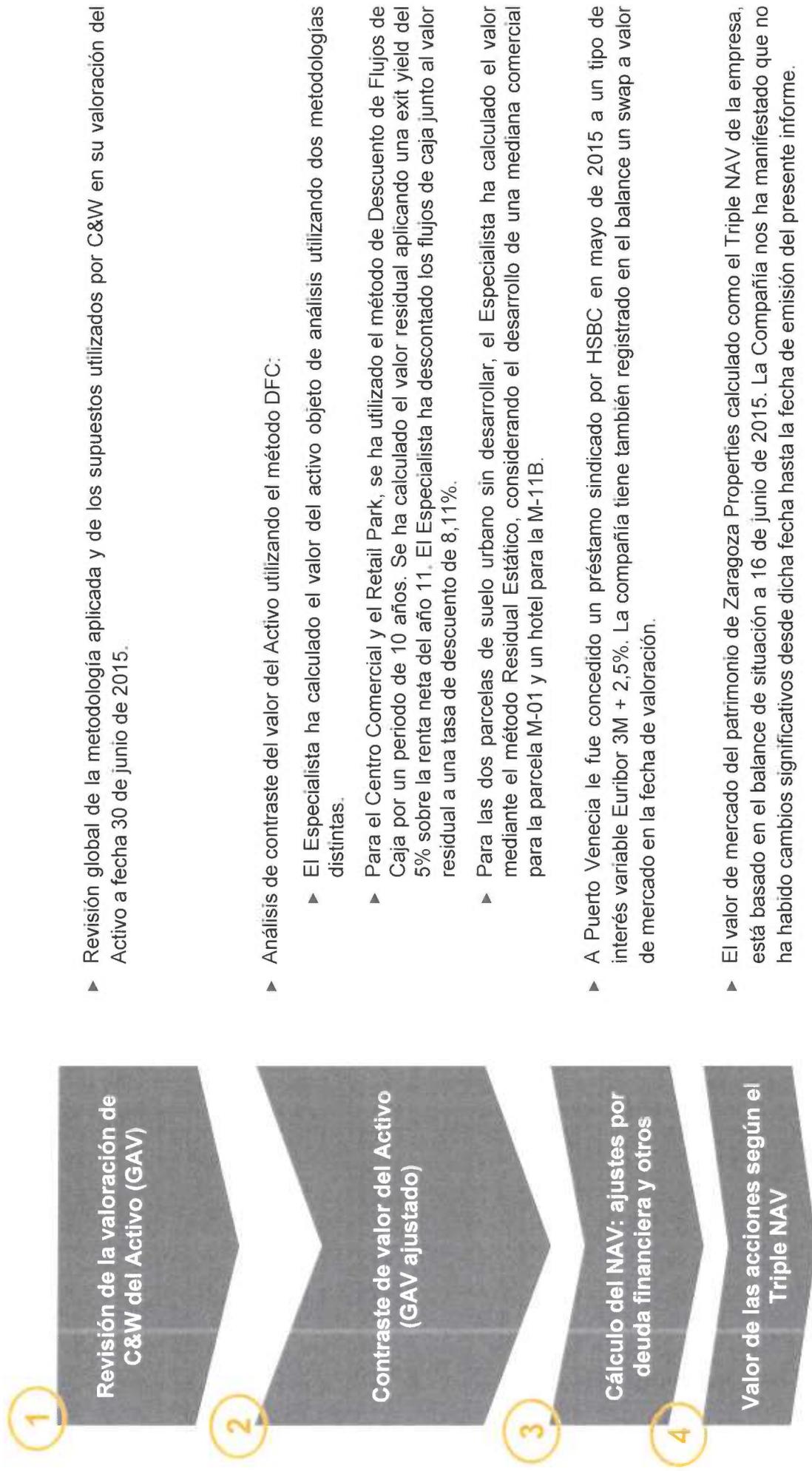
En este sentido, los Asesores han confirmado a EY que no existen otros activos en cartera ni en proyecto de adquisición. Por este motivo, hemos optado por la valoración de las acciones de Zaragoza Properties siguiendo el método del Triple NAV.

El Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El aforamiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el aforamiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

## 4.2. Procedimientos realizados



## 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



### Asunciones utilizadas por C&W

<b>Centro comercial</b>	
Tasa de descuento	8,11%
Exit Yield	5,00%
Costes de compra	0,50% del valor bruto
Costes de venta	0,50% of valor de venta
Capex	9,68% de la renta bruta del primer año (2015)
Management Fee	1,0%
ERV	17,25 €/m <sup>2</sup> /mes
Expiry Void Period	6-12 meses

### Terrenos

Valor de terreno M-01 (€/GLA) 783€/m<sup>2</sup>

Valor de terreno M-11B (€/GLA)934€/m<sup>2</sup>

Fuente: EY y Cushman & Wakefield

### Análisis de la valoración de C&W del Activo (GAV)

La Dirección nos ha aportado las valoraciones de mercado del Activo a fecha 30 de junio de 2015 realizadas por C&W bajo normativa RICS cuya conclusión asciende a €450.800.000.

C&W ha valorado el centro comercial y retail park de Puerto Venecia, ubicado en Zaragoza.

El Especialista ha valorado el centro comercial y el retail park mediante el método de descuento de flujos de caja. Ha valorado los dos suelos mediante el método residual estático.

El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujo de caja ha sido de 10 años.

La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 8,11% y la exit yield aplicada para la estimación del valor residual el año 10 ha sido 5,00%.

Los costes de adquisición, así como los costes de venta, han representado un 0,50% cada uno, del valor bruto conjunto del centro comercial y el retail park.

El management fee estimado en la valoración es 1,00%.

Las rentas medias de los ERV para los inquilinos se sitúa en torno a 17,25€/m<sup>2</sup>/mes, con un periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino (void period), de entre 6 y 12 meses.

Aproximadamente el 69% de las rentas de contrato (passing rents) concluyen (por finalización de contrato/break option) dentro del periodo 2015-2017. Por tipologías, según el Especialista, "moda y accesorios" cuenta con una renta actual significativamente inferior a la de mercado, para el resto sólo algunos contratos estarían sobre-arrendados. De acuerdo al Especialista, "Ocio y restauración" estaría sobre-arrendado.

Para las dos parcelas, se han estimado dos usos distintos. Para la M-01, el valor de repercusión sobre la superficie bruta alquilable es de 783€/m<sup>2</sup>, estimándose su desarrollo como posible ampliación del centro actual. Para la parcela M-11B, el valor de repercusión es de 934€/m<sup>2</sup>.

Una vez realizada la valoración, la net initial yield resultante se sitúa en 5,01% para el primer año.

## 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



### Cálculo de la plusvalía del Activo

Miles de euros - Rango bajo			
Activos	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía
Total cartera	195.076	444.510	249.434
Miles de euros - Rango alto			
Activos	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía
Total cartera	195.076	461.520	266.444

Fuente : Análisis EY

### Contraste de valor del Activo (GAV ajustado)

EY ha realizado un análisis de contraste al cálculo realizado por C&W del Centro Comercial y Retail Park "Puerto Venecia", así como de dos suelos dentro del recinto del Retail Park, mediante la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja para el centro comercial y el retail park y del método Residual Estático para los dos suelos.

Según la valoración realizada por el Especialista el valor neto del Centro Comercial + Retail Park y el conjunto de las dos parcelas es 450,8 M€ (443,2 M€ y 7,6 M€ respectivamente).

El rango de valor del Activo a la fecha de valoración según el análisis de contraste realizado por EY se sitúa entorno a los 444,5 M€ (439 M€ para el componente comercial y 5,51 para las parcelas) y 461,5 M€ (456,0 M€ para el componente comercial y 5,51 para las parcelas).

Las principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja libres realizado por EY son las siguientes:

#### Periodo de proyección

Se ha considerado un periodo proyectado de 10 años, desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2024.

#### Rentas de mercado

Se han proyectado conjuntamente las rentas del centro comercial y el retail park para el periodo 2014-2024.

El crecimiento de IPC estimado ha sido de 0,50% para el año 1, del 1,00% para el año 2 y del 2,00% para el resto del periodo.

El crecimiento de rentas ha sido para el centro comercial de 1,00% (años 1 y 2), 2,75% (años 3 a 5) y 2,75% (años 6 a 10). Para el retail park, el crecimiento de renta estimado es de 0,75% (años 1 y 2), 2,50% (años 3 a 5) y 2,75% (años 6 a 10).

### 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



#### **Contraste de valor del Activo (GAV ajustado)**

##### Tasa de descuento y Exit yield

La Tasa de Descuento pretax aplicada sobre el Cash Flow de 10 años ha sido de 8,11% y la Exit Yield utilizada para estimar el valor residual ha sido un 5,00%. EY ha corroborado ambos porcentajes considerando transacciones recientes y valoraciones de centros comerciales similares y consideramos que se encuentran dentro de un rango razonable.

##### Descuentos existentes

Para la valoración del centro comercial y del retail park, se ha tenido en cuenta la garantía de rentas de 2 años que el propietario le ha otorgado al comprador.

## 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Cálculo del NAV:  
ajustes por deuda  
financiera y otros

### Cálculo de la plusvalía

Miles de euros	16-jun-15	Valor de mercado	Plusvalía total generada
Activos	Valor contable	452.920	257.844
Activo Puerto Venecia	195.076		

### Cálculo pasivo por impuesto diferido

DTL	Plusvalía total generada	Tipo impositivo	DTL
Plusvalía antes 1/1/2013	23.961	30%	(7.188)
Plusvalía después 1/1/2013	233.883	0%	-
<b>Total</b>	<b>257.844</b>		<b>(7.188)</b>

### Cálculo del NAV: ajustes por deuda financiera y otros

#### Ajustes por Pasivos por impuesto diferido

Las plusvalías brutas, calculadas como la diferencia del valor de mercado y el valor neto contable, oscilan entre los 249 y 266 millones de euros, siendo el valor medio de 258 millones. Para el cálculo de las plusvalías netas, éstas tienen que reflejar el impuesto diferido generado como resultado de esta mayor valoración.

En el caso de Zaragoza Properties, se han sido considerados pasivos por impuesto diferido que ascienden a 7.188 miles de euros. De acuerdo con la Ley de Socimis, en caso de no disponer de mejor referencia, se asume que la plusvalía generada en el Activo se produce de manera lineal durante el periodo de años que se genera. Para el periodo anterior al 1/1/2013, fecha en la que la sociedad se acoge al régimen Socimi, aplica el tipo impositivo general, mientras que para el periodo posterior aplica el tipo impositivo especial del régimen de Socimi.

#### Ajustes por Activos por impuesto diferido

El valor neto contable de los activos por impuesto diferido a fecha de valoración es de 0 euros. No obstante la Compañía tiene acumuladas unas bases imponibles negativas de entorno a 12 millones, las cuales no se reconocen en el balance ya que el tipo impositivo aplicable a los beneficios futuros es el 0%.

A efectos de valoración, dichas bases imponibles negativas no reconocidas, se utilizan para compensar el pago teórico de impuestos relativo a la plusvalía del activo. Por tanto hemos atribuido un valor a la activos por impuesto diferido equivalente a los pasivos por impuesto diferido, siendo esta cantidad de 7.188 miles de euros, como observamos en la siguiente tabla.

Miles de euros	16-jun-15	Valor contable	Valor de mercado	Beneficio/ pérdida
Activos		-	7.188	7.188
Activos por impuesto diferido		-	-	-
<b>Activos por impuesto diferido</b>		<b>-</b>	<b>7.188</b>	<b>7.188</b>

### 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

3  
Cálculo del NAV:  
ajustes por deuda  
financiera y otros

Cálculo del NAV: ajustes por deuda financiera y otros

#### Otros ajustes

Dentro de otros ajustes se incluyen las siguientes partidas:

- Periodificaciones a largo plazo
- Periodificaciones a corto plazo
- Clientes (periodificaciones de rentas)

El valor de mercado de dichas periodificaciones está incluido dentro del cálculo del valor de mercado del Activo. Hemos ajustado por tanto dichas partidas para no considerarlas doblemente en la valoración.

Miles de euros	16-jun-15	
Activos	Valor contable	Valor de mercado Beneficio/ perdida
Periodificaciones a largo plazo	1.834	- (1.834)
Periodificaciones a corto plazo	853	- (853)
Clientes (periodificaciones de rentas)	2.353	- (2.353)
<b>Periodificaciones</b>	<b>5.040</b>	<b>- (5.040)</b>

## 4.4. Conclusión del Triple NAV

### Plusvalías / minusvalías Puerto Venecia

Activos	Valor contable		Valor de mercado		Plusvalía	
	bajo	alto	bajo	alto	Rango bajo	Rango alto
Activo Puerto Venecia	195.076	444.510	461.520	249.434	266.444	266.444

### Plusvalías / minusvalías Intu PV

Activos	Valor contable		Valor de mercado		Plusvalía	
	bajo	alto	bajo	alto	Rango bajo	Rango alto
Inversión en Puerto Venecia	230.921	230.051	247.061	(871)	16.139	16.139

### Plusvalías / minusvalías Zaragoza Properties

Activos	Valor contable		Valor de mercado		Plusvalía	
	bajo	alto	bajo	alto	Rango bajo	Rango alto
Inversión en Intu PV	235.384	231.678	248.688	(3.706)	13.304	13.304

Valor de las acciones según el Triple NAV

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía y del sector en el que opera, y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el Triple NAV es la metodología de valoración más apropiada para el caso que nos ocupa.

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 16 de junio de 2015 de las compañías que forman la estructura societaria (ver sección 3).

Nuestro análisis concluye con un rango de valor para los fondos propios de Zaragoza Properties según el Triple NAV a fecha 16 de junio de 2015 de entre 54 y 71 millones de euros, con un punto medio de 62,5 millones, mostrado en el siguiente tabla :

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>(14.343)</b>	<b>(14.343)</b>	<b>(14.343)</b>
(+) Plusvalías de activos	249.434	257.844	266.444
(-) Activos por impuesto diferido	7.188	7.188	7.188
(-) Pasivo por impuesto diferido	(7.188)	(7.188)	(7.188)
(-) Otros ajustes	(5.040)	(5.040)	(5.040)
<b>Triple NAV Puerto Venecia</b>	<b>230.051</b>	<b>238.461</b>	<b>247.061</b>
€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>232.549</b>	<b>232.549</b>	<b>232.549</b>
(+/-) Plusvalía / minusvalía Puerto Venecia	(871)	7.539	16.139
<b>Triple NAV Intu PV</b>	<b>231.678</b>	<b>240.088</b>	<b>248.688</b>
€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>57.835</b>	<b>57.835</b>	<b>57.835</b>
(+/-) Plusvalía / minusvalía Intu PV	(3.706)	4.704	13.304
<b>Triple NAV Zaragoza Properties</b>	<b>54.129</b>	<b>62.539</b>	<b>71.139</b>

Fuente: Borrador de Estados financieros 16/06/2015

\*Para el cálculo del rango de valor se ha aplicado una sensibilidad a la tasa de descuento

## Anexos

---

### I. Fuentes de información

## Anexo I. Fuentes de información

### Documentación analizada

Información facilitada por la Compañía

- ▶ Revisión Limitada de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 al 16 de junio de 2015 de Zaragoza Properties.
- ▶ Estados financieros intermedios no auditados de Intu PV a 16 de junio de 2015.
- ▶ Revisión Limitada de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 16 de junio de 2015 de Puerto Venecia .
- ▶ Cuentas anuales individuales de Intu PV Zaragoza S.A.U. ("Intu PV Zaragoza") correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014.
- ▶ Cuentas anuales individuales de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A. ("Puerto Venecia"), correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014 auditadas por Deloitte.
- ▶ Folleto informativo de incorporación al MAB en borrador a fecha de 12 de junio de 2015.
- ▶ Informe de valoración del activo inmobiliario de Puerto Venecia realizado por Cushman & Wakefield a fecha de 1 de julio de 2015.
- ▶ Informe de experto independiente sobre el patrimonio social para la transformación de la Sociedad Limitada en Sociedad Anónima.

Información pública

- ▶ Informes de mercado inmobiliario de 2014 y 2015 de consultoras de reconocido prestigio y prensa en general.



## **ANEXO VII Resumen del informe de valoración del activo de Cushman & Wakefield**

INFORME DE VALORACIÓN  
DE PUERTO VENEZIA, CENTRO COMERCIAL Y  
PARQUE DE MEDIANAS, UBICADO EN  
ZARAGOZA, ESPAÑA  
PREPARADO PARA



JULIO, 2015

## INTU PROPERTIES PLC

40 Broadway,  
Londres, SW1H 0BT  
Reino Unido

A la atención de: Martin Breedon

Ref.: jaj2034

En Madrid, a 10 de julio de 2015

Estimados Sres:

### VALORACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y PARQUE DE MEDIANAS PUERTO VENECIA, UBICADO EN ZARAGOZA (“LA PROPIEDAD”), DE INTU PROPERTIES PLC (“LA COMPAÑÍA”), A FECHA 30 DE JUNIO DE 2015

Tenemos el placer de enviarles nuestro informe de valoración, que ha sido elaborado para la preparación de informes financieros así como para la captación de capital mediante emisión de acciones.

La valoración se ha llevado a cabo de acuerdo con sus instrucciones, reflejadas en nuestra Carta de Instrucción y Términos y Condiciones de Contratación (“Las Instrucciones”) con fecha 3 de julio de 2015. Deseamos destacar la cobertura de nuestra responsabilidad profesional. Asimismo, confirmamos que disponemos del suficiente conocimiento, capacidades y experiencia para llevar a cabo el estudio de valor de manera competente.

## I. ALCANCE DE LAS INSTRUCCIONES

- I.1 Hemos considerado la Propiedad tal y como se describe en el Apéndice I, la cual entendemos que es actualmente propiedad de la Compañía. Entendemos que el inmueble está en propiedad de La Compañía o sus filiales y participadas. Y sujeta a la normativa y regulación de División Horizontal.
- I.2 Se ha solicitado la preparación del presente análisis de valor de la Propiedad para la preparación de informes financieros así como para la captación de capital mediante emisión de acciones.
- I.3 La fecha del análisis de valor es el 30 de junio de 2015.
- I.4 La actualización de valor ha sido realizada según las “RICS Valuation Standards” recogidas en el “Red Book” edición 2014, publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por un valorador actuando como Valorador Externo tal y como se define en el “Red Book”. Confirmamos que la valoración ha sido realizada por valoradores que cumplen con los requisitos establecidos. Asimismo, la valoración ha sido preparada de acuerdo con el “IVS International Valuation Application I (IVA I)”.

## 2. BASE DE VALORACIÓN

- 2.1 Entendemos que precisan que reportemos el Valor de Mercado de acuerdo con el “Red Book”. Salvo pacto en contrario (por ejemplo, solicitud de valoración en base a “Fair Value”), la valoración se ha preparado en base a la definición abajo descrita. La base de valoración de propiedades clasificadas como inversión es “Valor de Mercado” y, por lo tanto, las valoraciones basadas en “Valor de Mercado” deben adoptar la definición y el marco conceptual establecido por el Consejo Internacional de Estándares de Valoración “International Valuation Standards Council (IVSC)”, definido en el Red Book como sigue:

### VALOR DE MERCADO

Se define como “La cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería poder intercambiarse a fecha de valoración entre un comprador y un vendedor por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.”

## 3. SUPUESTOS Y RESERVAS

- 3.1 Hemos preparado nuestra valoración en base a lo indicado en nuestra carta de instrucción que se detalla en el Apéndice IV de este informe.
- 3.2 Podemos confirmar que nuestra valoración no se ha realizado bajo ningún Supuesto Especial, tal y como se define en el Libro Rojo, excepto en lo que se refiere a la Condición Especial descrita más abajo.
- 3.3 Podemos confirmar que nuestra valoración no se ha desviado específica de los Practice Statements contenidos en el Libro Rojo.

### CONDICION ESPECIAL

Entendemos que en enero 2015, cuando se cerró la transacción de la Propiedad entre Orion Capital (El Vendedor) e Intu Properties Plc (El Comprador, ahora la Compañía), el Vendedor (Orion) otorgó al Comprador (Intu) unas “Garantías de Renta” que cubrían varios conceptos por periodos de tiempo distintos. Según tenemos entendido, y basándonos en la información que hemos recibido por parte de la Compañía, las Garantías son transferibles a cualquier potencial comprador de la Propiedad, siempre y cuando se obtenga consentimiento escrito por parte del Vendedor (Orion). Nuestra interpretación de las Garantías a fecha de 30 de junio de 2015 es la siguiente:

1. Garantía de Renta por un periodo de 18 meses, garantizando todos los escalados de rentas así como los descuentos contractuales existentes a fecha de 22 de septiembre de 2014. Los importes acordados, únicamente se reducirían en el caso de que el propietario aceptara voluntariamente la salida de un inquilino del centro cuyo descuento estuviera garantizado.
2. “First Rent Guarantee” por un periodo de 18 meses, garantizando un importe trimestral mínimo equivalente a 83.590€, en concepto de renta de locales ocupados por inquilinos en desahucio a la fecha de la compra de la Propiedad. Esta cantidad se deberá calcular cada tres meses, restando al “ingreso-suelo” anteriormente descrito cualquier renta atribuible al pago por nuevo alquiler de cualquiera de dichos locales.
3. Garantía Adicional de 6 meses cubriendo lo que se considera como pérdida por desocupación temporal hasta que el centro alcance una ocupación estabilizada a finales de 2015.

### RESERVAS

Nuestra valoración se ha basado en toda la información requerida a excepción de la descrita en el párrafo 9 en relación al alcance de nuestra inspección y al hecho de que hemos asumido las superficies que nos han proporcionado Ustedes. No obstante, es importante mencionar que realizamos un ejercicio de medición de locales en diciembre de 2014, momento en el que compraron la Propiedad (párrafo 9.2 a continuación).

Incluidas en nuestra opinión de valor se encuentran las parcelas para desarrollo anexas (M01 y M11B), para las cuales no hemos recibido información plena (título jurídico, licencias y planeamiento).

## 4. TITULARIDAD

- 4.1 Para el propósito de este ejercicio no hemos recibido copia de las Escrituras o Notas Registrales ni copia de los contratos de arrendamiento. Nuestra valoración se ha basado en la información que nos ha proporcionado la Compañía respecto a propiedad y arrendamiento.
- 4.2 Entendemos que IKEA, El Corte Inglés, Hipercor, Porcelanosa y Leroy Merlin están excluidos de la Propiedad (son propietarios ocupantes).
- 4.3 A falta de información en contrario, nuestro análisis de valor ha sido preparado sobre las siguientes bases:
  - que la Propiedad dispone de títulos válidos y está libres de cargas, de cualquier tipo de restricción, convenio o gravamen;
  - que la Propiedad se considera desocupada cuando se encuentre libre de inquilinos, u ocupada por la Compañía o por sus empleados al servicio de ésta.

## 5. URBANISMO

- 5.1 No hemos realizado una investigación formal de datos urbanísticos, basándonos por lo tanto en la información informal suministrada por la Compañía.
- 5.2 A falta de información en contrario, hemos realizado el análisis de valor sobre la base de que la Propiedad no está afectada por expediente de expropiación alguno ni por ningún proyecto de ampliación vial.
- 5.3 Nuestro análisis de valor asume que el inmueble ha sido construido cumpliendo la normativa urbanística, con los permisos urbanísticos válidos y está siendo ocupado y utilizado sin ningún tipo de incumplimiento. Salvo información en contrario, asumimos que el inmueble cumple con otro tipo de regulaciones, como pueden ser las relativas a propiedades defectuosas (edificios en “Estado de Ruina”) o a acceso para minusválidos.
- 5.4 Basándonos en la información recibida y en nuestras propias averiguaciones, no estamos al tanto de ningún valor adicional que pueda ser atribuido al inmueble en relación a derechos de edificabilidad no utilizados.
- 5.5 Ustedes nos han informado que en la Asamblea General que tuvo lugar el pasado 15 de marzo de 2015, el comité de propietarios, EUC Puerto Venecia, se comprometió a promocionar una modificación en el Plan General de Ordenación Urbana que conlleva la construcción de una nueva vía de acceso al sector de Puerto Venecia. El Ayuntamiento ha concedido permiso, y únicamente falta la aprobación definitiva. El presupuesto total para llevar a cabo dicha modificación se ha estimado en 2,2€ millones, que se repartirá proporcionalmente entre los distintos propietarios. Además, entendemos que la mayoría de los trabajos de construcción se llevarán a cabo durante 2016.

## 6. CONDICIÓN DEL INMUEBLE

- 6.1 No hemos efectuado en ningún momento inspecciones técnicas de la Propiedad, ni hemos realizado revisiones técnicas de la estructura del inmueble, investigaciones medioambientales o de las condiciones físicas de los terrenos. No hemos realizado una investigación sobre las condiciones estructurales de la Propiedad o de sus instalaciones o maquinarias. No obstante, nuestra opinión de valor se basa en la

ausencia de defectos latentes, reparaciones u otros problemas materiales que pudieran afectar a la actualización de valor.

- 6.2 Nuestra opinión de valor se basa en el supuesto de que las partes de los inmuebles, en caso de que las haya, que estén cubiertas, no expuestas o inaccesibles se encuentran en buen estado de conservación y libres de defectos.
- 6.3 Nuestra opinión de valor asume que no se han utilizado ni materiales ni técnicas peligrosas o inseguras para la construcción del inmueble. No hemos investigado la presencia o ausencia de Aluminosis, Cloruro de Calcio, Asbestos, u otros materiales nocivos, prohibidos o inseguros. Si desearan verificar estos aspectos, deberían llevar a cabo sus propias averiguaciones.

## 7. TERRENO Y CONTAMINACIÓN

- 7.1 No hemos investigado las condiciones/estabilidad de los terrenos y nuestra opinión está basada en que todas las partes de los inmuebles han sido y serán construidas teniendo en cuenta que las condiciones de los terrenos son las adecuadas.
- 7.2 No hemos llevado a cabo ninguna investigación o análisis y no esperábamos que se nos proporcionara ninguna información de ustedes o de cualquier experto relevante que determinara la presencia de polución o sustancias contaminantes en la Propiedad o en terrenos adyacentes (aguas subterráneas incluidas). En consecuencia, nuestra opinión se ha desarrollado en base a que no existen materias que pudieran afectar significativamente nuestra opinión. Si estos supuestos no fueran aceptables para ustedes o si desearan verificar que estos supuestos son correctos, deberían efectuar las pruebas oportunas a través de técnicos competentes en estas materias y remitirnos los resultados a fin de revisar nuestra opinión.

## 8. PLANTAS DE PROCESAMIENTO Y MAQUINARIA

- 8.1 Con referencia a la Propiedad (Centro Comercial), las instalaciones habituales, tales como los ascensores, calefacción y aire acondicionado han sido tratados como partes integrantes de los inmuebles y están incluidos dentro de los valores de los activos.
- 8.2 Todos aquellos activos, como maquinaria y plantas de procesamiento e instalaciones del ocupante necesarios para la actividad comercial han sido excluidos de nuestra actualización de valor.

## 9. INSPECCIÓN

- 9.1 Para la actual valoración no hemos inspeccionado la Propiedad. Sin embargo, como saben, inspeccionamos la Propiedad interna y externamente el 12 de diciembre de 2014.
- 9.2 De acuerdo con la práctica habitual en España, no hemos realizado ningún tipo de medición formal y, para el propósito de este ejercicio, nos hemos basado en las superficies suministradas por La Compañía, que entendemos es una precisa y correcta estimación de la superficie. Sin embargo, con el propósito de nuestra anterior valoración, el 12 de diciembre de 2014 realizamos un ejercicio de medición de un número de locales, y podemos confirmar que no encontramos irregularidades con las superficies provistas por ustedes, bajo un margen de error de tolerancia razonable de +/-3,00%.

## 10. PRINCIPIOS GENERALES

- 10.1 Nuestra opinión de valor está basada totalmente en la información que la Compañía nos ha facilitado o que hemos obtenido por medio de nuestras investigaciones. Confiamos que esta información sea correcta y completa, y que no exista ningún tipo de problema que pueda afectar a nuestra valoración.
- 10.2 Nuestra valoración de la Propiedad está sujeta a los Supuestos Especiales (Reservas y Garantías de Renta) descritas en la sección 3 anterior.
- 10.3 En relación a la solvencia de los inquilinos, no hemos recibido información acerca de su situación financiera. No se nos ha facilitado tampoco el detalle de la deuda que puedan haber contraído así como información que nos haga suponer que no van a poder afrontar los pagos derivados del cumplimiento de sus contratos. Nuestra actualización de valor asume que esto es correcto. En caso de querer verificarlo, deberán realizar comprobaciones adicionales.
- 10.4 No hemos tenido en cuenta ningún gasto de venta ni ninguna obligación fiscal derivada de la venta o desarrollo de la Propiedad.
- 10.5 No hemos tenido en cuenta posibles contratos de alquiler existentes entre compañías subsidiarias ni tampoco la existencia de hipotecas o cargas financieras similares sobre la Propiedad.
- 10.6 Nuestra opinión de valor no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) aunque, en referencia a impuestos de traspaso, hemos realizado la actualización de valor sobre la base de que la venta de una Propiedad incurriría en IVA y no en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).
- 10.7 Un comprador potencial probablemente obtendrá asesoramiento así como verificación de los puntos arriba mencionados antes de proceder a la compra de la Propiedad. Ustedes deberán tener en cuenta las condiciones sobre las que se ha preparado esta valoración.
- 10.8 En caso de se hubiesen recibido subvenciones, nuestra valoración no tiene en cuenta ningún requerimiento de repago de las mismas en el momento en que la Propiedad fuera vendida.
- 10.9 Nuestra valoración no tiene en cuenta los costes de transferencia de la venta de la Propiedad fuera de España ni ninguna restricción en llevar a cabo dicha venta.
- 10.10 Nuestra valoración ha sido preparada en base a un flujo de caja (“cashflow”) a 10 años que incorpora proyecciones de ingresos y gastos futuros. No son predicciones del futuro, sino nuestra mejor estimación del flujo de caja más probable dada nuestra opinión actual del mercado. Estas estimaciones constituyen nuestra resolución a fecha de este informe y pueden estar sujetas a cambios en el futuro. Asimismo, no hay seguridad de que estas proyecciones del flujo de caja se materialicen.
- 10.11 Nuestra opinión de valor se basa en el análisis de transacciones recientes junto con nuestro conocimiento del Mercado derivado de nuestra actividad como Agentes.
- 10.12 En los casos en los que haya importantes o inminentes revisiones, el valor de la renta se ha evaluado de acuerdo a los términos establecidos en la revisión de renta ocupacional. En caso contrario, el valor de la renta se ha evaluado en base a la Renta de Mercado, asumiendo un nuevo contrato en términos de acuerdo con la práctica actual del mercado correspondiente.
- 10.13 Una valoración es una predicción de precio, no una garantía. Requiere que el valorador realice juicios subjetivos que, aunque fueran lógicos y apropiados, pueden diferir de aquellos realizados por un comprador u otro valorador. Históricamente se ha considerado que los valoradores pueden disponer de un rango de posibles valores.
- 10.14 El propósito de la valoración no altera el enfoque de la misma.

- 10.15 El Valor de la Propiedad puede cambiar sustancialmente incluso en períodos cortos de tiempo, y por lo tanto, nuestra opinión de valor puede diferir significativamente si la fecha de valoración cambia. Si Uds. desearan utilizar nuestra valoración como válida en otro período de tiempo deberían consultarnos previamente.
- 10.16 Recomendamos encarecidamente que la Propiedad no sea vendida sin antes haberla expuesto al mercado de manera apropiada.
- 10.17 Cualquier referencia en este informe a temas de tenencia, arrendamientos y títulos legales no debe ser tenida en cuenta sin haber sido previamente verificada como correcta por sus abogados y/o asesores legales.
- 10.18 Esta opinión de valor debe ser leída junto con nuestros “Términos y Condiciones de Nombramiento de Cushman & Wakefield como Valoradores” (adjunta en el Apéndice I de este informe). De dicho Apéndice I desearíamos resaltar el párrafo 10.6 en el que se describe la cobertura y limitación de nuestra responsabilidad profesional hacia Uds.

## 11. VALORACIÓN

- 11.1 Sujeto a lo anterior, particularmente sujeto al Supuesto Especial de Garantías de Renta del Vendedor (Orion) (ver apartado 3), opinamos que el Valor de Mercado de la Propiedad, siguiendo las directrices RICS y en base al estado del mercado a 30 de junio de 2015, incluyendo las parcelas adyacentes, es de:

450.800.000€

(CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS).

## 12. CONFLICTOS DE INTERÉS

- 12.1 La valoración ha sido preparada por Tony Loughran MRICS y posteriormente revisada por Reno Cardiff MRICS. Dichos profesionales son miembros de “The Royal Institution of Chartered Surveyors”.
- 12.2 Resaltamos que en el momento de la compra de la Propiedad, les proporcionamos nuestro servicio de valoración y asesoramiento. Señalamos que fue un servicio de valoración puro, más que un trabajo de mediación de agencia, por lo que no consideramos que exista ningún conflicto de interés en asesorarles en la evolución de valor de la Propiedad. Asimismo, en el momento de su compra fuimos designados por HSBC Bank para proporcionar nuestro servicio de valoración con fines hipotecarios en relación al préstamo para la adquisición.

Además, como Ustedes saben, en el pasado actuamos en nombre de los anteriores propietarios en la comercialización de la Propiedad. Sin embargo, este proceso finalizó tras la exitosa apertura del centro comercial en 2012. También, nuestro equipo de comercialización de parques de medianas trabajó en la presentación de oportunidades a operadores a los antiguos propietarios, en relación a los locales vacíos del parque de medianas (sin exclusividad). Nuestro equipo de Capital Markets también estuvo involucrado en el centro, habiendo asesorado en la venta de parte del centro comercial a Orion Capital Management (50% del parque que Orion adquirió a Retail Parks. Posteriormente, unieron el 50% restante tras su compra a British Land en 2013). No obstante, consideramos que ninguno de los trabajos de asesoramiento o agencia mencionados anteriormente constituye un conflicto de interés que nos impida aceptar esta instrucción.

### 13. CONFIDENCIALIDAD

- 13.1 En la medida que lo permita la Ley (incluyendo cualquier responsabilidad derivada de las normas de cotización de cualquier Mercado de Valores) no asumimos ninguna responsabilidad, y por lo tanto excluimos cualquier responsabilidad derivada del uso y/o utilización de este informe por cualquier persona o personas con la finalidad de tomar la decisión de adquirir, o no, participaciones/acciones en la oferta pública de venta/suscripción de Intu Zaragoza, S.A.R.L. Únicamente asumimos responsabilidad ante aquellas partes a quienes haya sido dirigido el informe así como a las que hayamos entregado una "Reliance Letter".
- 13.2 Cualquier tercero distinto de aquellas partes a las cuales vaya dirigido este informe (o cualquier persona a la que hayamos entregado una "Reliance Letter" y que haya aceptado y firmado los términos descritos en la misma), que pretenda utilizar este informe, únicamente podrá hacerlo con el objetivo de decidir si adquirir o no una participación/acción en la oferta pública de venta/suscripción de Intu Zaragoza, S.A.R.L.

### 14. REPRODUCCIÓN Y PUBLICACIÓN

- 14.1 Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente informe sin la previa autorización por escrito de Cushman & Wakefield Spain Ltd. Para evitar cualquier duda, esta autorización es requerida con independencia de que nuestra Compañía sea nombrada o sea el presente Informe combinado con otra documentación similar. No aceptaremos ninguna divulgación que no haga mención expresa a todos los Supuestos y Reservas que hemos asumido.
- 14.2 No podrán modificar, alterar (incluyendo la alteración del contexto dentro del cual se ha realizado el informe) o reproducir el contenido del informe de valoración (o cualquier parte) sin obtener nuestro consentimiento previo y por escrito. Cualquier persona que contravenga esta disposición será responsable de todas las consecuencias derivadas de la misma, incluyendo indemnizar a Cushman and Wakefield Spain Ltd por todas las consecuencias derivadas de dicha contravención. Cushman and Wakefield Spain Ltd no acepta responsabilidad alguna derivada de cualquier utilización de este informe que contravenga lo establecido en esta sección.

Atentamente,

En nombre de Cushman & Wakefield Spain Ltd Sucursal en España



**Reno Cardiff MRICS**

Socio, CMG Business Space, Spain

+34 93 272 16 68

[reno.cardiff@eur.cushwake.com](mailto:reno.cardiff@eur.cushwake.com)



**Tony Loughran MRICS**

Socio, Valuation & Advisory, Spain

+34 91 781 38 36

[tony.loughran@eur.cushwake.com](mailto:tony.loughran@eur.cushwake.com)

## APÉNDICES

## APÉNDICE I - VALORACIÓN A 30 DE JUNIO DE 2015

## VALORACIÓN A 30 DE JUNIO DE 2015

Propiedad	Descripción	Titular.	SBA (m <sup>2</sup> )	Renta Contractual (€)	Valor de Mercado a 30 de junio de 2015	Propiedad (%)
Puerto Venecia Centro Comercial y Parque de Medianas, Zaragoza, España	Puerto Venecia es un centro comercial "Prime", dominante en su región debido en parte a su excelente ubicación próxima a la capital de Aragón, al noreste de España. El centro comercial y parque de medianas, excluyendo los locales de IKEA, El Corte Inglés, Leroy Merlin y Porcelanosa (todos ellos propiedad de terceros), tiene una SBA total de 199.482m <sup>2</sup> , con buena accesibilidad y provisión de parking. El parque de medianas (39,171m <sup>2</sup> ) abrió en 2008, mientras que el centro comercial (80,312m <sup>2</sup> ) lo hizo en 2012.	Pleno dominio sujeto al Régimen de División Horizontal	119.483	20.600.913€	<b>450.800.000€</b>	100% (nota 1)

- (1) Asumiendo que la adquisición por parte de CPPIB (Canda Pension Plan Investment Board) de una participación del 50% de la Propiedad no está cerrada a 30 de junio de 2015 (el cierre de la transacción está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que incluyen aprobaciones regulatorias).

**ANEXO VIII      Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs**

COPSA

A LA AGEN		<b>Registro General de la AEAT</b> RGTO. MARIA DE MOLINA
	WILLINGTON SPAIN SA	Nº registro: RGE / 02590400 / 2015
	Fecha: 20/07/2015	Hora: 13:00

**Escrito de comunicación de la opción por el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI")**

**NIF: A-87266615**

Dña. Belén Garrigues Calderón, de nacionalidad española, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (DNI) 02541429K, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Ayala, número 66, de Madrid, actuando en nombre y representación de la sociedad TMF Management (SPAIN), S.L., secretaria del Consejo de Administración de ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de la escritura pública otorgada el 30 de junio de 2015 ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti con el número 2.087 de su protocolo, cuya copia se adjunta como **Anexo I**, y al amparo de la delegación de facultades que le fueron otorgadas en virtud del acuerdo tercero adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 20 de julio de 2015, cuya copia se adjunta como **Anexo II**, ante Ud. comparece y como mejor proceda en Derecho

#### **EXPONE:**

1. Que la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.
2. Que la Sociedad desea acogerse al régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**").
3. Que la denominación y el objeto social de la Sociedad se adaptan a lo establecido en los artículos 2.1 y 5 de la Ley de SOCIMIs así como su política de distribución de dividendos, tal como establece el artículo 6 de la referida ley.
4. Que la Sociedad, a través de la decisión del Accionista Único de fecha 30 de junio de 2015, cuya copia se adjunta como **Anexo III**, ha adoptado por unanimidad el siguiente acuerdo:

*"El Accionista Único decide aprobar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2015 [...]."*

En su virtud, y al amparo de lo previsto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, el abajo firmante.

**COMUNICA:**

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley de SOCIMIs

En Madrid, a 20 de julio de 2015

Fdo.:



---

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón, representante de TMF Management (SPAIN), S.L.)

## ANEXO IX Explicación del proceso de compraventa y financiación de Puerto Venecia, así como de los posteriores procesos de refinanciación y reestructuración societaria

### A) Compraventa de Puerto Venecia

El 17 de diciembre de 2014 Intu Zaragoza Holding adquirió el 100% del capital social de la sociedad Intu PV Zaragoza, sociedad constituida el 11 de diciembre de 2014 y domiciliada en España, que sirvió como vehículo para canalizar la inversión.



El 23 de diciembre de 2014, Intu PV Zaragoza acordó con Redada Holding B.V. como vendedor y con Orion III Eurpean 8, S.à.r.l. (“**Orion III**”), como cedente, un contrato de compraventa del 100% de las acciones de Puerto Venecia por importe de 215,3 millones de euros y de cesión del préstamo participativo concedido a Puerto Venecia por importe de 59,3 millones de euros (ver apartado 119.1 (iii) *Deudas con empresas del Grupo Intu y asociadas corrientes y no corrientes* del presente Documento Informativo). Puerto Venecia es una sociedad acogida al régimen especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las SOCIMIs, con efectos para el ejercicio fiscal 2013 y siguientes. Dicha compraventa se formalizó el 19 de enero de 2015 mediante escritura pública ante Notario (el “**Contrato de Compraventa**”).

### B) Financiación de la compraventa de Puerto Venecia

La adquisición descrita en el apartado 1.4.2 del presente Documento informativo, se financió de la siguiente forma:

- 1) El 23 diciembre de 2014, HSBC Bank Plc (la “**Entidad Financiadora**”) concedió a Intu PV Zaragoza, como prestatario y garante, un préstamo bilateral a corto plazo (“**Préstamo Puente**”) por importe de 225 millones de euros, dividido en dos tramos: (i) un tramo por importe aproximado de 181,6 millones de euros destinado a amortizar el endeudamiento existente en Puerto Venecia (173,4 millones de euros de préstamo principal otorgado por Goldman Sachs International Bank el 15 de octubre de 2013 -ver apartado 1.19.1.1 (ii) *Deudas no corrientes* del presente Documento Informativo-; 6,1 millones de euros por costes de cancelación anticipada del mencionado préstamo; 1,2 millones de intereses devengados y no pagados del mencionado préstamo; y 0,9 millones de euros por la comisión de apertura del préstamo otorgado por HSBC Bank Plc); y (ii) otro tramo por importe aproximado de 43,4 millones de euros destinado a que Intu PV Zaragoza pagara el precio de la adquisición del préstamo participativo otorgado a Puerto Venecia por Orion III.

El 19 de enero de 2015, coincidiendo con la formalización de la compraventa de acciones de Puerto Venecia, Puerto Venecia se adhirió al Préstamo Puente como prestatario y garante y Puerto Venecia e Intu PV Zaragoza dispusieron del Préstamo Puente de la siguiente forma:

- (i) Intu PV Zaragoza dispuso de aproximadamente 43,4 millones de euros para financiar parte del precio de compraventa a pagar a Orion III bajo el Contrato de Compraventa (en la parte correspondiente al préstamo participativo); y
  - (ii) Puerto Venecia dispuso de aproximadamente 181,6 millones de euros para cancelar íntegramente su endeudamiento financiero (a excepción del derivado de tipos de interés al que se hace referencia en el apartado 1.19.1.1). Su endeudamiento financiero se encuentra descrito en el apartado 1.19.1.1. (ii) *Deudas no corrientes* y cuyo principal ascendía a 173,4 millones de euros.
- 2) El 16 de enero de 2015, Intu PV Zaragoza suscribió con su accionista único, Intu Zaragoza Holding, un préstamo por importe de aproximadamente 174,1 millones de euros.
- 3) Ese mismo día, el 16 de enero de 2015, Intu Zaragoza Holding aumentó el capital social de Intu PV Zaragoza mediante la creación de 5 millones de acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 53 millones de euros. De esta forma, Intu Zaragoza Holding inyectó 58 millones de euros en Intu PV Zaragoza.

A continuación se incluye una tabla resumen de los fondos obtenidos para la financiación de la adquisición de Puerto Venecia:

Fuente de Financiación	Importe (€ millones)	Acreeedor	Deudor/Emisor
Préstamo Puente	225	HSBC Bank Plc	Intu PV Zaragoza
Préstamo de Accionista	174,1	Intu Zaragoza Holding	Intu PV Zaragoza
Ampliación de Capital	58	Intu Zaragoza Holding	Intu PV Zaragoza

### C) Refinanciación de Préstamo Puente

A los efectos de facilitar la suscripción de un nuevo contrato de préstamo a largo plazo (el “**Contrato de Financiación**”), y por tanto la refinanciación del Préstamo Puente, se llevaron a cabo las siguientes operaciones:

- 1) El 16 de abril de 2015, con el objetivo de restablecer el equilibrio patrimonial de Puerto Venecia, Intu PV Zaragoza adoptó la decisión de reducir el capital social de Puerto Venecia mediante la compensación de pérdidas en un importe aproximado de 59,5 millones euros. Se procedió a la amortización de aproximadamente 5,9 millones de acciones de 10 euros de valor nominal con la consiguiente reducción del capital social de Puerto Venecia hasta aproximadamente 4 millones de euros.

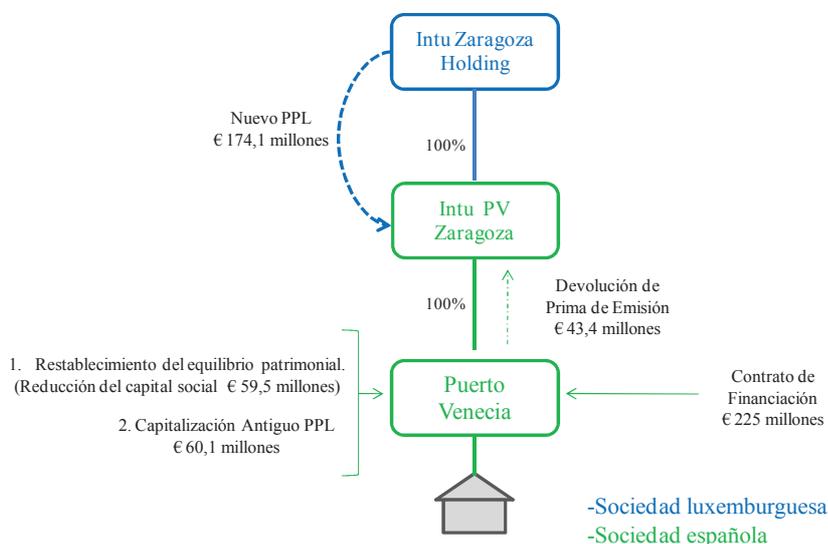
- 2) El 16 de abril de 2015, Intu PV Zaragoza aumentó el capital social de Puerto Venecia por importe de 10 euros, con una prima de emisión de 60,1 millones de euros, mediante la compensación del préstamo participativo (ver apartado 1.9.1.1. (iii), deuda con empresas del grupo y vinculadas), que a dicha fecha ascendía a 60,1 millones de euros.
- 3) El 16 de abril de 2015 Intu PV Zaragoza, como accionista único de Puerto Venecia, decidió la devolución de la prima de emisión por importe aproximado de 43,4 millones de euros (cuyo reparto fue financiado en los términos arriba expuestos). Dicha decisión fue implementada mediante acuerdo del administrador único de Puerto Venecia el 6 de mayo de 2015.
- 4) El 22 de mayo de 2015 se procedió a la ejecución de los pasos descritos con anterioridad, completando así la refinanciación de la deuda financiera de Puerto Venecia.

El 30 de abril de 2015 Puerto Venecia suscribió con un sindicato de entidades financieras liderado por HSBC Plc (“**Entidades Financiadoras**”) un nuevo contrato de préstamo a largo plazo por un importe de 225 millones euros, el Contrato de Financiación, con vencimiento a 4 años y un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un diferencial del 2,5%, destinado a:

- (i) refinanciar el importe dispuesto por Puerto Venecia bajo el contrato de Préstamo Puente (cuyo importe ascendía aproximadamente a 181,6 millones de euros).
- (ii) financiar la devolución de prima de emisión de Puerto Venecia a Intu PV Zaragoza (descrita anteriormente) por importe aproximado de 43,4 millones de euros.

Los fondos obtenidos por Intu PV Zaragoza de dicha devolución de prima fueron destinados a amortizar íntegramente los importes dispuestos por Intu PV Zaragoza el 19 de enero de 2015 para la compraventa del préstamo participativo bajo el Préstamo Puente.

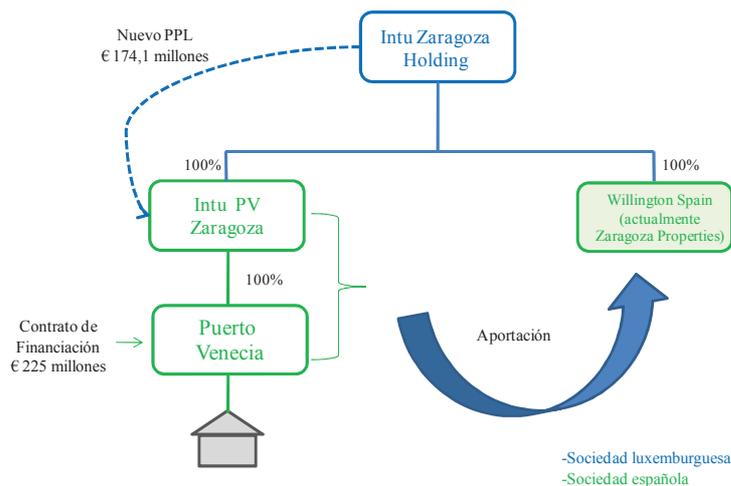
Como consecuencia de la renovación de la financiación, el 100% de las acciones que componen el capital de Puerto Venecia se encuentran pignoras a favor de las Entidades Financiadoras.



#### D) Reestructuración societaria del grupo de sociedades españolas al que pertenece Puerto Venecia

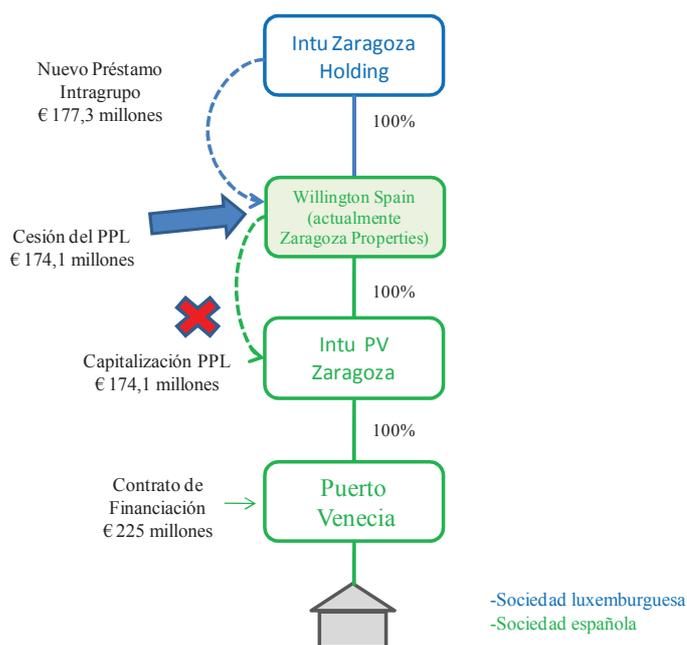
Durante los meses de mayo y junio de 2015, el Grupo Intu llevó a cabo una reorganización societaria mediante la ejecución de las siguientes acciones:

- 1) El 19 de mayo de 2015, como se mencionó anteriormente, Intu Zaragoza Holding adquirió la Sociedad.
- 2) El 16 de junio de 2015 la Sociedad se adhirió al Contrato de Financiación como garante.
- 3) El 16 de junio de 2015, Intu Zaragoza Holding, realizó una aportación no dineraria a la Sociedad por importe total de 55,4 millones de euros, correspondiente al 100% del capital social de Intu Zaragoza, cuya filial Puerto Venecia es propietaria del complejo comercial. Dicha aportación supuso una ampliación del capital social de la Sociedad por importe de 5 millones de euros y una prima de emisión de 50,4 millones de euros. (como se ha mencionado anteriormente en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).



- 4) El 16 de junio de 2015, Intu Zaragoza Holding cedió a favor de la Sociedad el derecho de crédito frente a Intu PV Zaragoza que le concedió a ésta última el 16 de enero de 2015 por importe de 174,1 millones de euros. La contraprestación fue la suscripción por parte de la Sociedad de un préstamo con su accionista único por importe de 177,3 millones de euros (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).

A continuación, el mismo día 16 de junio de 2015, la Sociedad procedió a suscribir una ampliación de capital en Intu PV Zaragoza mediante la compensación de dicho crédito cuyo importe total ascendía 177,3 millones de euros (174,1 millones de euros de principal y 3,2 millones de euros de intereses devengados). En concreto Intu PV Zaragoza amplió su capital social en un importe de 1,8 millones de euros y una prima de emisión de 175,5 millones de euros.



5) El 16 de junio de 2015, la Sociedad, como accionista único de Intu PV Zaragoza, adoptó las correspondientes decisiones para realizar la fusión inversa de Intu PV Zaragoza y Puerto Venecia por la que ésta última absorbe a Intu PV Zaragoza. El proyecto de fusión se elevó a público ante notario con fecha 16 de junio de 2015, y se presentó a los Registros Mercantiles de Madrid y de Barcelona para su inscripción con fecha 20 de julio de 2015, habiéndose practicado la inscripción en los citados registros los días 24 y 28 de julio, respectivamente.

