

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

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U.

JUNIO DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. (“**Asturias R&L**”, 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 6/2016, de 5 de febrero, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**Circular del MAB 6/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 6/2016 y la Circular del MAB 8/2016, de 5 de febrero, sobre el Asesor Registrado en el MAB (la “**Circular del MAB 8/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el segmento MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el segmento MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

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

Ni la Sociedad Rectora del MAB 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 de Incorporación al MAB (el “**Documento Informativo**”).

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 en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, 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 A y B, de la Circular del MAB 8/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Asturias R&L 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 6/2016 y la Circular del MAB 8/2016.

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-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0.	RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO.....	5
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	5
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	5
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social).....	6
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	8
1.4.1.	Nombre legal y comercial	8
1.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	8
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	14
1.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su 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	15
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	22
1.6.3.	Información fiscal	22
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	32
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.....	32

1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	42
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	44
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	44
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y en el ejercicio curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.....	46
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso	46
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo..	46
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.....	46
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	47
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	47
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	48
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	48
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	48
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	50
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	52
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	52

1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital	52
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	54
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 el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación	54
1.19.	Información financiera.....	56
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.	56
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	70
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos	70
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor....	72
1.20.	Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante	73
1.21.	Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Compañía	73
1.22.	Reglamento interno de conducta.....	73
1.23.	Factores de riesgo	74
1.23.1.	Riesgos financieros	74
1.23.2.	Riesgos operativos	75
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	77
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones	80
1.23.5.	Riesgos fiscales.....	81
1.23.6.	Otros Riesgos	83

2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	85
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. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	85
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.....	85
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.....	85
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI..	88
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	89
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-SOCIMI ..	89
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB 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	90
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	91
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	95
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	97
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	98
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	98
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	98
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	99

ANEXO I	Cuentas Anuales abreviadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2015.....	100
ANEXO II	Cuentas Anuales abreviadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2014.....	101
ANEXO III	Cuentas Anuales abreviadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2013.....	102
ANEXOIV	Cuentas Anuales Consolidadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2015.....	103
ANEXO V	Cuentas Anuales Consolidadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2014.....	104
ANEXO VI	Informe de valoración independiente de la Compañía de Ernst&Young	105
ANEXO VII	Resumen del informe de valoración de los activos de Jones Lang LaSalle España, S.A.	106
ANEXO VIII	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	107

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 del MAB 6/2016, la Sociedad ha encargado a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (en adelante "**EY**") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 16 de junio de 2016, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo. El MAB 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 cuyos activos están representados por la inversión en otras sociedades a las que les es aplicable el régimen de SOCIMIs, en concreto, sus filiales Asturias Propco Número Uno, S.L.U., (en adelante "**AP N°1**") y Asturias Propco Número Dos, S.L.U., (en adelante "**AP N°2**"), las cuales son propietarias, respectivamente, del complejo comercial ubicado en Oviedo (Asturias) conocido como "**Intu Asturias**" en caso de AP N°1, de una estación de servicio – gasolinera, y de siete locales comerciales entre los que se encuentra un hipermercado (ambos del complejo comercial "**Intu Asturias**") en caso de AP N°2. EY ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0% tras el acogimiento al régimen de SOCIMI, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos de dicho régimen.

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

- El informe de valoración realizado por JLL Valoraciones, S.A. Sucursal en España, (en adelante "**JLL**") de los activos pertenecientes a AP N°1 Y AP N°2 con fecha 31 de diciembre de 2015, del cual se adjunta un resumen como Anexo VII.
- Cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2015 de Asturias R&L, sometidas a auditoría por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L, (en adelante "**PwC**") las cuales se adjuntan como Anexo IV.
- Contrato de financiación de la Sociedad con HSBC Bank plc (en adelante "**HSBC**").

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por EY para valorar las acciones de Asturias R&L, sociedad que como se ha mencionado anteriormente a fecha del presente Documento Informativo, a través de sus filiales AP N°1 y AP N°2, ostenta la propiedad del complejo comercial:

1. Revisión de la valoración de JLL de los activos en propiedad:

2. Análisis de los ajustes a realizar al valor de los fondos propios bajo metodología Triple Net Asset Value (NAV):
 - Ajustes al fondo de comercio

 - Ajustes al Patrimonio Neto: Plusvalías

 - Ajustes a la deuda financiera, deuda intragrupo y otros

 - Otros ajustes

3. Cálculo del valor de los fondos propios bajo metodología Triple NAV)

Sobre la base del juicio profesional de EY, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta con un valor de los fondos propios de Asturias R&L de entre 90,9 millones de euros y el 100,6 millones de euros y un valor por acción de entre 18,19 euros y 20,12 euros según se muestra en la siguiente tabla:

<i>€ miles</i>	Rango bajo	Rango alto
Fondos propios	33.909	33.909
Plusvalías de activos	62.091	71.758
Fondo de comercio	-4.279	-4.279
Pasivo por impuesto diferido	-346	-346
Otros ajustes	-448	-448
Triple NAV	90.926	100.594
Nº acciones (miles)	5.000	5.000
NAV por acción	18,19	20,12

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Sociedad 16 de junio de 2016, que valora las acciones de la Sociedad entre, aproximadamente, 90,9 millones de euros y el 100,6 millones de euros, el Consejo de Administración celebrado 20 de mayo de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 19,15 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de, aproximadamente, 95,8 millones de euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en Asturias R&L 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 1.23, 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 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene una deuda financiera cuyo valor contable ascendía a 93,0 millones de euros, con vencimiento en 2019 que devenga unos intereses anuales del Euribor a 3 meses más un diferencial del 3,5%. De acuerdo con el Contrato de Financiación (ver apartado 1.19 del presente Documento Informativo) el Grupo debe cumplir unos compromisos financieros (covenants). En caso de incumplimiento en el pago de la deuda financiera o en los compromisos financieros (covenants), HSBC, como agente de la financiación instruido por la mayoría de prestamistas en los términos previstos en el Contrato de Financiación, podrá vencer anticipadamente dicho contrato y proceder a la ejecución de las garantías prestadas, lo que tendría un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultado del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo tiene una deuda con el accionista único de la Sociedad por importe de 48,0 millones de euros que devenga un tipo de interés del 7% (Tramo A) y del 13% (Tramo B). Dicha deuda con el accionista único está sujeta a un contrato de subordinación que implica el previo repago íntegro de la deuda financiera con HSBC.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés

La Sociedad está 100% participada por Parque Principado S.à.r.l., cuyo capital social pertenece en un 70% a Intu Properties plc (en adelante “**Grupo Intu**”) y en un 30% a CPP Investment Board Real Estate Holding Inc., (en adelante “**CPPIB**”) A su vez, Intu Management Spain, S.L., sociedad que presta servicios de gestión y desarrollo de los activos a las Filiales de 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.

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

Los ingresos obtenidos del alquiler de las propiedades del Grupo están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- los aumentos en las tasas de negocio, 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 arrendatarios en un tiempo razonable;
- los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un arrendatario o el fracaso de un arrendatario a desalojar un local, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de un local
- la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables; y
- el aumento de la morosidad por encima de los niveles actuales.

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

Concentración geográfica

Los activos que el Grupo posee en Asturias representan el 100% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma, por condiciones económicas particulares que presente esta región o por competencia en el sector en el que opera la Sociedad, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

Riesgos asociados a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad,, Ernst & Young, S.L. (“EY”) ha contemplado las hipótesis asumidas por Jones Lang Lasalle España, S.A en el informe de valoración de los activos inmobiliarios, (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 11 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 de los activos del Grupo sería menor, y consecuentemente podría verse afecta 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 6/2016, el accionista ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 112.272 acciones de la Sociedad (el resto de las acciones está pignoras a favor de HSBC Bank plc), con un valor estimado de mercado de 2.150.009 euros considerando el precio de referencia por acción de 19,15 euros. Dado que dichas acciones representan un 2,25% 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 por cuenta de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U., en ejercicio de la delegación expresa conferida por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 15 de febrero de 2016, en ejercicio de la facultad a su vez conferida por Parque Principado S.à.r.l., accionista único de la Sociedad (en adelante “**Parque Principado**” o “**accionista único**”) asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 6/2016.

D. Martin Richard Breeden, como responsable del presente Documento Informativo, en nombre y por cuenta de la Sociedad, 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

Las cuentas anuales abreviadas de Asturias R&L correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 así como las cuentas anuales consolidadas para los ejercicios 2015 y 2014 han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios 2015, 2014 y 2013 y las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 de Asturias R&L han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “**PwC**”), domiciliada en el Paseo de la Castellana 259B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. Dichas cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2015, 2014 y 2013 y las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2014 se han incluido en los Anexos I, II, III, IV y V respectivamente, 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 20 de diciembre de 2013, para los ejercicios 2013, 2014 y 2015. Aunque a fecha del presente Documento Informativo no se ha nombrado auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas para el ejercicio 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad no prevé cambiarlo.

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

Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“**SOCIMI**”), con domicilio social en Madrid, en la calle Eduardo Dato 18, Planta Semisótano, 28010, Madrid, con N.I.F. A-86819489.

El 18 de septiembre de 2013 la Sociedad fue constituida bajo el nombre de Oakridge, S.A., con domicilio en Madrid, en la calle Ayala, 66, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.140 de su protocolo e inscrita el 23 de septiembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.469, Folio 60, Hoja M-566436.

El 26 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por Intu Parque Principado, S.A. en virtud del acuerdo de su accionista único elevado a público mediante escritura pública autorizada el 26 de diciembre de 2013 por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.450 de su protocolo, e inscrita el 16 de enero de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.469, Folio 64, Hoja M-566436.

El día 18 de agosto de 2014 el accionista único de la Sociedad decidió aprobar su conversión en SOCIMI, solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen especial previsto en la Ley de SOCIMIs y cambiar el objeto social y la denominación social de la Sociedad. El acuerdo de cambio de denominación social se elevó a público el 24 de septiembre de 2014 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con número 3.085 de su protocolo, e inscrita el 7 de noviembre de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 31.469, Folio 65 y Hoja M-566.436. En la misma fecha la Sociedad decidió la aprobación de conversión en SOCIMI y de acogimiento al citado régimen especial respecto de las Filiales.

El 23 de septiembre de 2014 la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMIs**”). En consecuencia el régimen especial de SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos 1 de enero de 2014 en adelante.

El 3 de diciembre de 2015, la Sociedad cambió su denominación social y domicilio social por el actual, en la calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010, Madrid, en virtud del acuerdo de su accionista único elevado a público mediante escritura pública autorizada el 14 de diciembre de 2015 por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.812 de su protocolo, e inscrita el 8 de enero de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.469, Folio 66, Hoja M-566436.

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 de SOCIMIs, es el siguiente:

“Artículo 2º. Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

- 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”).*
- d) 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.*
- e) 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.*
- f) Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas 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.”*

Asimismo, la Sociedad es la sociedad dominante del Grupo en el que actualmente se integran dos sociedades cuyo único accionista es la Sociedad y que también han optado por el régimen

especial previsto en la Ley de SOCIMIs (en adelante las “**Filiales**”). El detalle de dichas Filiales es el siguiente:

- a) Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (en adelante “**AP N°1**”), con domicilio social en calle Eduardo Dato 18, 28010 Madrid, y con N.I.F. B-82467754. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 14.702, Folio 21, Hoja M-243914. Fue constituida bajo la denominación inicial de Parque Principado, S.L. y el 3 de diciembre de 2015 cambió su denominación social por la actual.
- b) Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (en adelante “**AP N°2**”), con domicilio social en calle Eduardo Dato 18, 28010 Madrid, y con N.I.F. 86802824. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 31.400, Folio 57, Hoja M-565202. Fue constituida bajo la denominación inicial de Turlock Invest, S.L., el día 26 de diciembre de 2013 cambió su denominación social por la de Principado Número Dos, S.L. y el 3 de diciembre de 2015 cambió su denominación social por la actual.

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 Sociedad es Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. El centro comercial, del que AP N°1 y AP N°2, filiales de la Sociedad, son propietarias, opera bajo el nombre comercial “Intu Asturias”.

El Emisor y sus sociedades dependientes forman un subgrupo controladas conjuntamente por (i) el Grupo Intu, dedicado principalmente a la actividad inmobiliaria en Reino Unido, y (ii) CPPIB fondo de pensiones canadiense (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo).

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

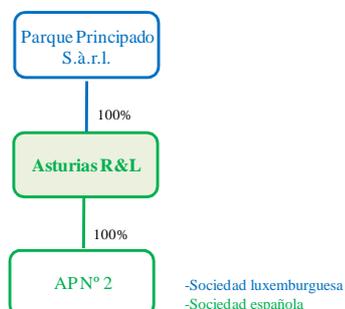
La Sociedad fue constituida el 18 de septiembre de 2013 con un capital social de 60.000 euros compuesto por 60.000 acciones nominativas, bajo la denominación social Oakridge, S.A., por TMF Sociedad de Participación, S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.140 de su protocolo e inscrita el 23 de septiembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.469, Folio 60, Hoja M-566436.

El 3 de octubre de 2013, 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 Parque Principado sociedad domiciliada en Luxemburgo, controlada por el Grupo Intu, convirtiéndose así en el accionista único de la Sociedad.

En esa misma fecha, el 3 de octubre de 2013, TMF Sociedad de Participación, S.L. y TMF Participations Holding (Spain), S.L., sociedades propietarias en ese momento del 100% de las

acciones de AP N°2 (Turlock Invest, S.L. a dicha fecha) transmitieron la totalidad de las participaciones de AP N°2 a la Sociedad, convirtiéndose la Sociedad en el socio único de AP N°2.

Situación a 3 de octubre de 2013:



Un día más tarde, el 4 de octubre de 2013, la Sociedad suscribió un préstamo intragrupo (el “**Préstamo Asturias R&L**”) con Parque Principado por importe de 172,0 millones de euros, con una duración total inicial de 5 años (vencimiento en 2018). Dicho importe se dividía en tres tramos:

- Tramo A: 86,0 millones de euros, con un tipo de interés del 7% (este tramo se amortizó íntegramente con la compensación a resultados de la cesión a favor de Parque Principado de los Préstamos AP N°1 y Préstamos AP N°2, tal y como se detalla más adelante).
- Tramo B: 43,0 millones de euros, con un tipo de interés del 13% (únicamente el Tramo B tenía la vocación de perdurar en el tiempo como financiación intragrupo, y, dado que está subordinado a la financiación bancaria, su tipo de interés es superior).
- Tramo C: 43,0 millones de euros, sin tipo de interés (tramo destinado a capitalizarse para subsanar el desequilibrio patrimonial).

Los tipos de interés de ambos tramos están en línea con los tipos del mercado en ese momento de acuerdo con el análisis de precios de transferencia realizado por la Sociedad. Resaltar que los Tramos A y B no están garantizados.

El total de los fondos de dicho Préstamo Asturias R&L se destinaron a realizar las siguientes operaciones:

- 67,5 millones de euros como contraprestación de la compraventa a las sociedades Harvey Dos Ibérica, S.L. y Vuelta Omega, S.L. por parte de la Sociedad de las acciones de AP N°1, compañía que ostenta la propiedad del centro comercial conocido como “Intu Asturias” ubicado en Oviedo (Asturias). Dicha adquisición se realizó en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el 4 de octubre de 2013 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 2.615 de su protocolo.
- 73,5 millones de euros como préstamo intragrupo a AP N°1 (el “**Préstamo AP N°1**”) que, por su parte, los utilizó para amortizar un préstamo hipotecario con la entidad financiera Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, formalizado por AP

Nº1, como prestataria con garantía real de hipoteca sobre el centro comercial, que se canceló en el mismo momento. El Préstamo AP Nº1 se divide en los siguientes tramos:

- Tramo A: 66,8 millones de euros con un tipo de interés del 7%.
- Tramo B: 6,7 millones de euros con un tipo de interés del 13%

Los tipos de interés de ambos tramos están en línea con los tipos del mercado en ese momento de acuerdo con el análisis de precios de transferencia realizado por la Sociedad.

(iii) 28,2 millones de euros como préstamo intragrupo a AP Nº2 (el “Préstamo AP Nº2”) para financiar, por medio de un préstamo intragrupo, la compraventa realizada por AP Nº2 de un hipermercado y otros locales comerciales del conjunto comercial “Intu Asturias” arrendados a Cecosa Hipermercados, S.L.U. (“Eroski”) y a otros operadores locales. La referida adquisición se realizó en virtud de la escritura de compraventa otorgada el 4 de octubre de 2013 ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés con número de protocolo 2.619, e inscrita el 4 de noviembre de 2013 en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, en el Tomo 1.034, Libro 881, Folio 225, inscripción 8ª. El Préstamo AP Nº2 se divide en los siguientes tramos:

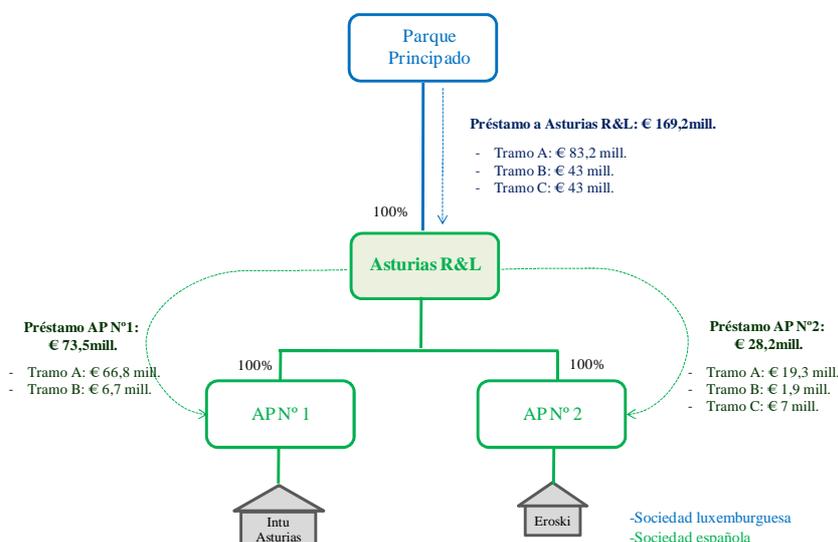
- Tramo A: 19,3 millones de euros con un tipo de interés del 7%.
- Tramo B: 1,9 millones de euros con un tipo de interés del 13%
- Tramo C: 7,0 millones de euros sin tipo de interés (tramo destinado a capitalizarse)

Los tipos de interés de ambos tramos están en línea con los tipos del mercado en ese momento de acuerdo con el análisis de precios de transferencia realizado por la Sociedad.

(iv) 2,8 millones de euros para impuestos y gastos de la operación.

En fecha 28 de noviembre de 2013, la Sociedad amortizó una parte del principal del Tramo A del Préstamo Asturias R&L por importe de 2,8 millones de euros.

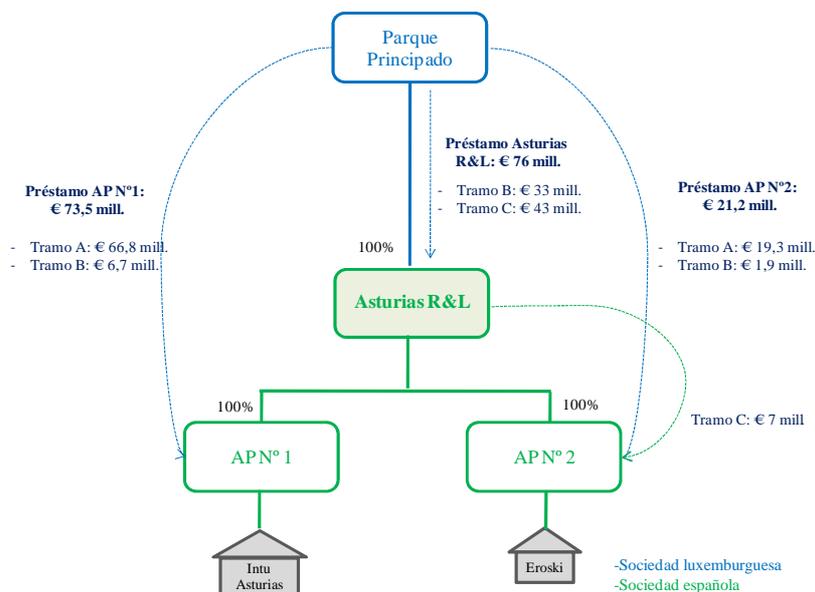
Situación a 28 de noviembre de 2013:



Con fecha 1 de diciembre de 2013, la Sociedad, como cedente, firmó un contrato de cesión del Préstamo AP N°1 y los Tramos A y B del Préstamo AP N°2 con su accionista único, Parque Principado, como cesionaria en pago parcial del Préstamo Asturias R&L existente entre Parque Principado y la Sociedad según el siguiente desglose:

- (i) los Tramos A y B del Préstamo AP N° 1 por importe de 73,5 millones de euros, así como de los intereses devengados hasta la fecha de la cesión. Por tanto, el Préstamo AP N° 1 fue cedido a Parque Principado en su totalidad.
- (ii) los Tramos A y B del Préstamo AP N° 2 por importe de 21,2 millones de euros, así como de los intereses devengados hasta la fecha de la cesión. Por tanto, el Préstamo AP N° 2 fue cedido a Parque Principado parcialmente, conservando la Sociedad su posición de acreedora frente a AP N° 2 en relación con el Tramo C bajo este Préstamo AP N° 2.

Situación a 1 de diciembre de 2013:



El 30 de enero de 2014, la Sociedad, con objeto de cumplir con el requisito de capital mínimo de 5 millones de euros exigido a las SOCIMIs y subsanar el desequilibrio patrimonial en el que se encontraba la Sociedad al cierre del ejercicio 2013, llevó a cabo una ampliación de capital en la cuantía de 4,9 millones de euros (4.940.000 acciones nominativas) con una prima de emisión de 38 millones de euros. El efectivo desembolso de la misma se llevó a cabo mediante la íntegra compensación por su accionista único, Parque Principado, del Tramo C del Préstamo Asturias R&L por importe de 43 millones de euros. La Sociedad sigue manteniendo como prestataria el Tramo B del citado préstamo. La ampliación se realizó en virtud de escritura pública autorizada el 3 de febrero 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con número 298 de su protocolo e inscrita el 10 de febrero de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 31.469, Folio 64 y Hoja 566.436.

Asimismo, el 30 de enero de 2014, la Sociedad, en su calidad de accionista único, aprobó la capitalización del Tramo C del Préstamo AP N°2 en el capital social de AP N°2 por importe de 7 millones de euros (mediante la creación de 70.532 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal y con una prima de asunción total de 7 millones euros), acuerdo que fue elevado a público en virtud de escritura pública autorizada el 3 de febrero de 2014 por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 299 de su protocolo, e inscrita el 10 de febrero de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.400, Folio 59, Hoja M-565.202.

El 30 de abril de 2014, las Filiales, como prestatarias, y HSBC Bank plc, como prestamista original, contraparte de contratos de cobertura original, agente de la financiación, agente de garantías y coordinador principal, suscribieron un contrato de préstamo por un importe no superior a 95 millones de euros de principal, con vencimiento el día 30 de abril de 2019 (prorrogable por una anualidad adicional) (el “**Contrato de Financiación**”). La finalidad del Contrato de Financiación era la de refinanciar la adquisiciones del complejo comercial “Intu Asturias” descritas anteriormente mediante la amortización de los préstamos intragrupo mencionados.

Además, el 30 de abril de 2014, cada una de las Filiales suscribieron con HSBC Bank plc, como contraparte original, contratos de cobertura del riesgo del tipo de interés bajo el Contrato de Financiación en su modalidad “ISDA 2002 Master Agreement”, junto con sus anexos y las respectivas confirmaciones de la permuta del tipo de interés de fecha 22 de mayo de 2014 (los “**Contratos de Cobertura**”).

Más tarde, el día 20 de mayo de 2014 tuvieron lugar los siguientes acontecimientos relevantes:

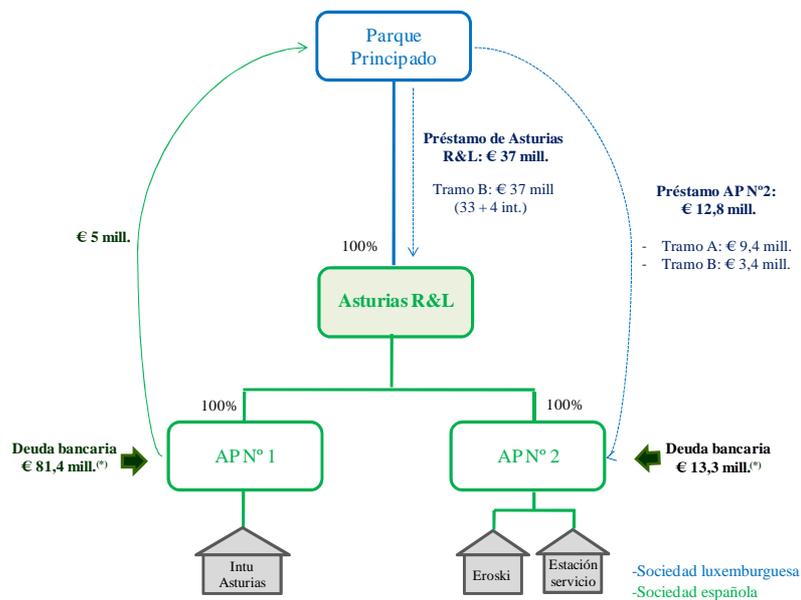
- (i) AP N°1 terminó de amortizar el Tramo A del Préstamo AP N°1 mediante el pago de 71,2 millones de euros dejando un saldo a pagar por parte de Parque Principado de 1,4 millones de euros, con objeto de financiar necesidades de caja puntuales del accionista único del Grupo y el Tramo B del citado préstamo mediante el pago de 7,3 millones de euros.
- (ii) AP N°2 amortizó parte del principal del Tramo A del Préstamo AP N°2 por un importe de 10,7 millones de euros y parte del Tramo B del citado préstamo por un importe de 2,1 millones de euros.
- (iii) AP N°2, mediante escritura pública autorizada el 20 de mayo de 2014 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.111 de su protocolo e inscrita, el 16 de junio de 2014, en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, en el Tomo 1.300, Libro 1.106, Folio 207, inscripción 10ª, adquirió una estación de servicio – gasolinera del complejo comercial “Intu Asturias” por importe de 3,5 millones de euros. El 24 de junio de 2014, AP N°2, como deudor hipotecante, constituyó hipoteca sobre la Estación de Servicio a favor de los acreedores garantizados bajo el Contrato de Financiación, los Contratos de Cobertura y los demás documentos de la financiación, para garantizar las obligaciones de las Filiales derivadas de los mismos.

Con fecha 13 de junio de 2014, con el objetivo de financiar la compraventa por parte de AP N°2 de la estación de servicio,

- (i) AP N°1 amplió el préstamo intragrupo que había concedido a Parque Principado con fecha de 20 de mayo de 2014 por el importe de principal de 3,4 millones de euros;
- (ii) Parque Principado concedió a AP N°2 un préstamo por la misma cantidad de 3,4 millones (Tramo B).

Como resultado, el saldo del préstamo intragrupo a pagar a AP N°1 por parte de Parque Principado en dicha fecha ascendía a 5 millones de euros (4,8 millones de euros de principal y 0,2 millones de euros de intereses devengados y no pagados), y el saldo del Préstamo AP N°2 a favor de Parque Principado ascendía a 12,8 millones de euros.

Situación a 13 de junio de 2014:



^(*) Deuda bancaria dispuesta a 31 de diciembre de 2014

El 17 de septiembre de 2015, la Sociedad, como administrador único de sus filiales decidió aprobar:

- (i) En AP N°1 la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 7,8 millones que recibió la Sociedad.
- (ii) En AP N°2 la devolución de parte del principal del préstamo por importe de 1,2 millones de euros, correspondiendo la cantidad de 754,3 miles de euros a la cancelación de parte del principal del Tramo A y 491,3 miles de euros al repago de parte del principal del Tramo B.

Ese mismo día el accionista único de la Sociedad decidió ejecutar una distribución de parte de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 1,5 millones de euros en concepto de dividendo. Adicionalmente, la Sociedad en la misma fecha amortizó parte de la deuda con el accionista único por importe de 7,3 millones de euros.

El 3 de diciembre de 2015, la Sociedad cambió su denominación social por la actual, Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. y su domicilio social por el actual, en la calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010, Madrid, en virtud del acuerdo de su accionista único elevado a público mediante escritura pública autorizada el 15 de diciembre de 2015 por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.812 de su protocolo, e inscrita el 8 de enero de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 31.469, Folio 66, Hoja M 566436.

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

Las principales razones que han llevado a Asturias R&L a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI han sido las siguientes:

- (i) cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMIs 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, ya que permitiría a la Sociedad captar recursos para financiar su futuro crecimiento, si así lo decidiera su órgano de gobierno;
- (iii) facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones;
- (iv) aumentar la notoriedad de la Sociedad en el mercado;
- (v) diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.); y
- (vi) facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su 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 AP N°1 ostenta la propiedad del centro comercial conocido como “Intu Asturias” ubicado en Oviedo (Asturias) y, adicionalmente, a través de su filial AP N°2, ostenta la propiedad de siete locales comerciales, entre los que se encuentra un hipermercado arrendado a Eroski y de una estación de servicio – gasolinera, ambos anexos al centro comercial.

Intu Asturias se encuentra ubicado en el Municipio de Siero (Autovía A-66, km 4,5, 33429 Paredes, Asturias, España).

Las propiedades de la Sociedad se encuentran en un área de destino comercial, que incluye además otros operadores como IKEA y un parque de medianas con operadores tales como Conforama, Bricomart o Intersport. La superficie alquilable total se estima en aproximadamente 120.000 m². Dentro de la misma, la superficie del complejo comercial que ostenta la Sociedad, a través de sus Filiales asciende a aproximadamente 75.500 m² de superficie bruta alquilable (AP N°1 es propietaria aproximadamente de 56.500 m² y AP N°2 de 19.000 m²). Dicho complejo comercial está dividido en dos plantas (baja y sótano). En la planta baja se encuentran las principales tiendas de moda retail como Zara y Primark, restaurantes, 17 salas de cine y un hipermercado Eroski. La planta sótano sólo tiene un inquilino, estando el resto desocupado (ocupación total del centro comercial propiedad de la Sociedad de aproximadamente el 91% de la superficie bruta alquilable, a cierre del ejercicio 2015).



El acceso al complejo comercial se puede realizar desde las carreteras A-64 y A-66, estando situado a aproximadamente cinco kilómetros en coche de Oviedo y a 30 kilómetros de Gijón y Avilés. Además, el complejo comercial tiene fácil acceso desde el centro de Oviedo contando con conexiones de transporte público, tales como líneas de autobuses y parada de tren regionales.



En el área de destino comercial se dispone actualmente de un total de 6.600 plazas de aparcamiento, de las que casi 5.000 pertenecen al Grupo.

El centro comercial se abrió en el año 2001 y es una importante referencia comercial y de Ocio en la región de Asturias contando con un total de 161 unidades para arrendamiento, que en la actualidad ocupan marcas de moda, complementos, electrónica, restaurantes, ocio y cines, etc, además de los mencionados hipermercado y estación de servicio - gasolinera. El centro cuenta con marcas de primer nivel nacional e internacional, como grupo Inditex (Zara, Pull & Bear, Massimo Dutti, Oysho o Stradivarius), H&M, Primark, C&A, Mango, MediTous, Bimba y Lola, Cortefiel, Forum, Media Markt, Fnac, Ilusiona, Cinesa, Vips, Ginos, Foster Hollywood, y un largo etcétera.

En el centro comercial, en el ejercicio 2015 se alcanzó una ocupación total de aproximadamente el 91% (en función de la superficie bruta alquilable) y la afluencia al centro comercial se estimó en más de 9 millones de visitantes (fuente: Cushman Wakefield).



El hipermercado del complejo comercial “Intu Asturias” ocupa una superficie alquilable de aproximadamente 12.000 m² que incorpora una sala de ventas y exposiciones públicas, almacenes, locales técnicos y entreplanta.

La estación de servicio-gasolinera está situada en una parcela de terreno de una edificabilidad de 129 m². Linda al noroeste con el vial de acceso al centro comercial, al noreste con el resto del aparcamiento y al suroeste con la rotonda de acceso del vial de acceso al centro comercial. La estación dispone de un edificio de control de 123 m². Además, cuenta con seis cabinas de cobro y una marquesina de 875 m². Asimismo, consta de una instalación de 56 mangueras para el suministro de carburantes de automoción (gasóleo A, gasolina sin plomo 95, y gasolina sin plomo 98). El suministro a los aparatos dispensadores se realiza desde 8 depósitos enterrados de 40.000 litros cada uno.

Resaltar que la amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue:

Elementos	% de amortización
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	12%

Por otra parte, y con objeto de describir la gestión realizada sobre el centro comercial, se detallan a continuación los cuatro contratos de prestación de servicios firmados por Parque Principado y sus Filiales: dos 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, así como otros dos con Cushman & Wakefield Spain Limited (en adelante “C&W”).

(i) Contrato de gestión de activo

Parque Principado y las Filiales, tienen suscrito un contrato de gestión del centro comercial Intu Asturias y del hipermercado Eroski, firmado con fecha 20 de julio 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 Intu Holding S.à.r.l. (en adelante “**Intu Holding**”) (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo).

En base a dicho contrato, Intu Management Spain, S.L. presta servicios de gestión del centro comercial y del hipermercado Eroski, como son entre otros los siguientes: (i) supervisar la actividad del centro comercial, (ii) servir de enlace para cualquier tipo de trámite operativo relacionado con los inmuebles, (iii) gestionar el pago de todos los gastos que sean responsabilidad de la Sociedad y de las Filiales, (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 centro comercial, (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 anual base del 0,30% del valor bruto del centro 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.

En 2015, los honorarios derivados de los servicios prestados por Intu Management Spain, S.L. ascendieron a un total de 371 miles de euros.

Resaltar que dicho contrato no tiene estipulada una fecha de vencimiento, habiéndose establecido como causa de vencimiento, principalmente, i) la actuación negligente o fraudulenta o el incumplimiento constante de sus obligaciones por parte de Intu Management Spain, S.L.; ii) que Intu Management Spain, S.L. o la Sociedad no estén controladas por el Grupo Intu (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo); y iii) que Intu Management Spain, S.L. o la Sociedad se encuentren en situación de insolvencia.

En caso de cancelación del contrato por cualquiera de las partes con anterioridad a su vencimiento sin causa justificada, no se ha establecido indemnización alguna.

(ii) *Contrato de desarrollo de proyectos*

Parque Principado y las Filiales tienen suscrito un contrato de desarrollo de proyectos del centro comercial Intu Asturias y del hipermercado Eroski, firmado con fecha 20 de julio 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 los activos inmobiliarios: (i) elaboración de un “*Project Plan*”, (ii) seguimiento y control regular del proyecto informando regularmente a Parque Principado y a las Filiales, (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 Parque Principado y a las Filiales de sus obligaciones de cara al éxito del proyecto.

Los honorarios anuales 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.

A lo largo de 2015 se han implementado, entre otros, los siguientes proyectos.

- *Intu Asturias renovación de imagen*, consistió en el cambio del nombre de Parque Principado a Intu Asturias. Esto ha supuesto una serie de trabajos para cambiar la señalética y otros elementos estéticos.

- Intu Refreshment, consistió en una serie de mejoras en decoración de las galerías comerciales y remodelación de aseos.
- *Proyecto de terrazas exteriores*, cuya ejecución está siendo actualmente concluida.

En 2015, los honorarios derivados de los servicios prestados por Intu Management Spain, S.L. ascendieron a un total de 80 miles de euros.

Resaltar que dicho contrato no tiene estipulada una fecha de vencimiento, habiéndose establecido como causa de vencimiento, principalmente,: i) la actuación negligente o fraudulenta o el incumplimiento constante de sus obligaciones por parte de Intu Management Spain, S.L.; ii) que Intu Management Spain, S.L. o la Sociedad no estén controladas por el Grupo Intu (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo); y iii) que Intu Management Spain, S.L. o la Sociedad se encuentren en situación de insolvencia.

En caso de cancelación del contrato por cualquiera de las partes con anterioridad a su vencimiento sin causa justificada, no se ha establecido indemnización alguna.

(iii) *Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con C&W*

Las Filiales de la Sociedad tienen suscrito un contrato de gestión de la propiedad y alquileres con C&W (*Property Management Agreement*) de fecha 25 de octubre de 2013, en virtud del cual C&W presta tres tipos de servicios en relación con el centro comercial y el hipermercado Eroski:

- (i) Servicios generales entre los que se incluyen, entre otras, las siguientes funciones: proveer todos los servicios relacionados con la facturación, actualización, descuentos y cargos relacionados con las rentas del alquiler, asesoramiento en el cumplimiento de las obligaciones de información y de contabilidad, reuniones mensuales para informar de la situación del centro comercial y de las medidas llevadas a cabo elaborar anualmente un informe de desarrollo, un informe de dirección, el plan de negocio anual y el presupuesto operativo.
- (ii) Servicios de alquiler como, entre otros, asesorar en la estrategia de sustitución de arrendatarios para incrementar el valor del inmueble, identificando y contactando potenciales arrendatarios, negociando las condiciones contractuales (con un contrato marco aprobado por las Filiales), justificar y obtener la autorización de las Filiales para preparar los contratos a firmar.
- (iii) Servicios de acondicionamiento para los arrendatarios como, entre otros, revisar la arquitectura y diseño de los locales, preparar un informe de cada arrendatario incluyendo las modificaciones y mejoras del diseño, revisar el nuevo diseño con el objetivo de verificar que se ha corregido correctamente.

En consideración por los servicios anteriores, las Filiales de la Sociedad retribuyen a C&W con los siguientes honorarios:

- (i) Retribución por los servicios generales (o gestión patrimonial):
 - a) Para las unidades de hasta 1.000 m², la retribución será del 2% de la renta anual cobrada a los arrendatarios, pagadera mensualmente. Para las unidades de más de 1.000 m² la retribución será del 1,25% de la renta anual cobrada a los arrendatarios, pagadera mensualmente. Para el hipermercado, la retribución será del 0,8% de la renta anual cobrada al arrendatario, pagadera mensualmente.
 - b) 2% de los ingresos en concepto de renta variable cobrada, pagadero mensualmente.

- (ii) Retribución por los servicios de alquiler:
 - a) Por el arrendamiento de los locales comerciales a un nuevo inquilino, el 12% del alquiler anual acordado para el primer año en el correspondiente contrato de arrendamiento.
 - b) Por los contratos de arrendamiento que pueden implicar el traslado de un arrendatario existente a otro local comercial, el 9% de la renta anual acordada para el primer año en el correspondiente contrato de arrendamiento.
 - c) Por la renovación de los contratos de arrendamiento, el 6% de la renta anual acordada para el primer año en el contrato de arrendamiento del local comercial correspondiente.
 - d) Para los contratos de arrendamiento cuyas rentas estén basadas en el volumen de ingresos del arrendatario, las citadas rentas se calculan en base a las cifras acordadas para el cálculo de los pagos contractuales (depósitos legales, garantías bancarias...).
 - e) Para ofertas de espacios vacíos, es decir, locales comerciales previamente arrendados que se cierran por cualquier razón, C&W dispondrá de nuevo del local comercial y recibirá los honorarios como si se tratara de un nuevo contrato de alquiler, es decir, el 12% de la renta anual acordada.

- (iii) Retribución por los servicios de acondicionamiento para los arrendatarios:
 - a) Por la revisión de los paquetes de diseño para los locales comerciales de menos de 100 m², 1.000 euros más el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”) por local comercial.
 - b) Por la revisión de los paquetes de diseño para los locales comerciales de entre 100 m² y 300 m², 1.500 euros más IVA por local comercial.

- c) Por la revisión de los paquetes de diseño para los locales comerciales de más de 300 m², 2.000 euros más IVA por local comercial.
- (iv) Retribución adicional: 10% de las rentas recaudadas más IVA por la gestión de las áreas comunes. Adicionalmente, en el caso de que C&W incurra en trabajos de supervisión de trabajos de mejora, C&W recibirá un 8% de la cantidad destinada a dichas propuestas.

En 2015, los honorarios derivados de los servicios prestados por C&W ascendieron a un total de 375 miles de euros (287,5 miles de euros en 2014).

- (iv) *Contrato de gestión y administración de la propiedad firmado entre la comunidad de propietarios del centro comercial y C&W*

La comunidad de propietarios del centro comercial, formada por las Filiales, tiene suscrito un contrato, con C&W de fecha 25 de octubre de 2013, de gestión y administración de las áreas comunes del centro comercial cuya extensión es de 75.315 m². Dicha gestión de las áreas comunes se basa en dos tareas fundamentalmente, (i) contratación y coordinación de servicios externos de mantenimiento, limpieza seguridad etc. del centro comercial, y (ii) comercialización de las zonas comunes (tales como alquiler de espacios para kioscos en los pasillos del centro, exposiciones temporales de vehículos, carteles de publicidad y campañas de marketing entre otros).

En consideración por los servicios prestados por C&W, la comunidad de propietarios retribuyen a C&W con los siguientes honorarios:

- a) Retribución fija: 380.000 euros al año en 12 mensualidades por los servicios de gestión y administración.
- b) Retribución adicional: 10% de la rentas recaudadas más IVA por la gestión de las áreas comunes. Adicionalmente, en el caso de que C&W incurra en trabajos de supervisión de trabajos de mejora, C&W recibirá un 8% de la cantidad destinada a dichas propuestas.

La totalidad de estos importes son repercutidos generalmente a los inquilinos de las Filiales, tal y como se detalla en los contratos firmados con cada uno de ellos.

En 2015, los honorarios derivados de los servicios prestados por C&W ascendieron a un total de 383 miles de euros (380 miles de euros en 2014).

Los contratos firmados con C&W anteriores (*Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con C&W y Contrato de gestión y administración de la propiedad firmado entre la comunidad de propietarios del centro comercial y C&W*) se renuevan automáticamente anualmente y tienen las siguientes causas para la terminación inmediata:

- (i) el incumplimiento por cualquiera de las partes de la obligación asumida;
- (ii) la falta de pago de intereses por parte de la Comunidad de Propietarios;
- (iii) la imposibilidad de cobro de cheques emitidos por la Comunidad de Propietarios;
- (iv) la declaración de insolvencia e la Comunidad de Propietarios; y
- (v) la no obtención de las licencias, autorizaciones necesarias y/o permisos necesarios para el complejo comercial.

En caso de que los contratos firmados con C&W se cancelen con anterioridad a su vencimiento sin causa justificada por parte de la Sociedad, la Sociedad deberá abonar a C&W una indemnización por importe equivalente a la de los honorarios acordados hasta el vencimiento del contrato (también aplicaría al contrato firmado por la comunidad de propietarios con C&W). En caso de que C&W decidiera rescindir el contrato de forma anticipada sin causa justificada, deberá indemnizar a la Sociedad por un importe equivalente a los honorarios que habría devengado hasta el vencimiento del mencionado contrato (no aplicaría al contrato firmado por la comunidad de propietarios con C&W).

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

El coste estándar de puesta en funcionamiento en el que incurren AP N°1 y AP N° 2 cuando un espacio en arrendamiento queda vacío, incluye tres conceptos: (i) la retribución al comercializador, C&W, por la búsqueda de un nuevo arrendatario, (ii) los costes legales, y (iii) la retribución a la empresa independiente C&W por la supervisión de aquellos trabajos de mantenimiento y renovación necesarios que se realizan para ponerlos locales a disposición de un nuevo arrendatario (ver apartado 1.6.1. y 1.7. del presente Documento Informativo). En el ejercicio 2015 el coste por puesta en funcionamiento ascendió a aproximadamente 330 miles de euros, representando aproximadamente un 2% del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio (575 miles de euros en el ejercicio 2014).

1.6.3. Información fiscal

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs el 18 de agosto de 2014 y comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación dicho régimen fiscal especial el 23 de septiembre de 2014 (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo). En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad desde el ejercicio 2014 en adelante. Asimismo, en la misma fecha, las Filiales de la Sociedad, comunicaron dicha opción por la aplicación del régimen especial para SOCIMIs.

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.

1.6.3.1 Fiscalidad 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, aquellas 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 1.23.5.3. 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 (un 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 períodos 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 3 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 2 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 1.23.5.2 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**”).

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 a partir del 2016 son el 19%, para los primeros 6.000 euros, el 21%, para las rentas comprendidas entre 6.001 euros y 50.000 euros, y el 23%, para las rentas que excedan los 50.001 euros.

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% 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 (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% 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). No obstante, el tipo impositivo aplicable es el correspondiente a la base imponible del ahorro en el IRPF, establecido en el apartado 1.6.3.2 (i) (a) anterior.

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 (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% 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”), 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 1 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 (aplicando, por tanto, los tipos mencionados en el apartado 1.6.3.2 (i) (a) anterior), 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 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). No obstante, el tipo impositivo aplicable es el correspondiente a la base imponible del ahorro en el IRPF, establecido en el apartado 1.6.3.2.(i)(a) anterior.

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% 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 1 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 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, ha prorrogado la exigencia del gravamen de IP en el ejercicio 2016, restableciendo la bonificación del 100% para sujetos

pasivos por obligación personal o real de contribuir con efectos desde el 1 de enero de 2017.

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 5 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 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “**Ley 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 Asturias R&L se basa en el análisis de las oportunidades de inversión que puedan mejorar y expandir los activos del Grupo. En particular aquellas que pudieran involucrar activos que por su situación de proximidad, naturaleza, o cualquier otra característica, pudieran resultar en sinergias beneficiosas para el Grupo.

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

Dada la política de inversión a largo plazo que tiene, Asturias R&L no prevé desprenderse de los activos inmobiliarios incorporados con anterioridad al ejercicio 2016.

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 con lo previsto en la Circular del MAB 6/2016, la Sociedad ha encargado a EY una valoración independiente de las acciones de la Sociedad. Una copia

del mencionado informe de valoración de fecha 16 de junio de 2016, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo. El MAB 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 cuyos activos están representados por la inversión en otras sociedades a las que les es aplicable el régimen de SOCIMIs, en concreto, sus filiales AP N°1 y AP N°2, las cuales son propietarias, respectivamente, del complejo comercial ubicado en Oviedo (Asturias) conocido como “Intu Asturias”, de una estación de servicio – gasolinera y de siete locales comerciales entre los que se encuentra un de hipermercado (ambos del complejo comercial “Intu Asturias”). EY ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0% tras el acogimiento al régimen de SOCIMI, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos de dicho régimen.

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

- El informe de valoración realizado por JLL de los activos pertenecientes a AP N°1 Y AP N°2 con fecha 31 de diciembre de 2015, del cual se adjunta un resumen como Anexo VII.
- Cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2015 de Asturias R&L, sometidas a auditoria por PwC las cuales se adjuntan como Anexo IV.
- Contrato de financiación de la Sociedad con HSBC.

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por EY para valorar las acciones de Asturias R&L, sociedad que como se ha mencionado anteriormente a fecha del presente Documento Informativo, a través de sus filiales AP N°1 y AP N°2, ostenta la propiedad del complejo comercial:

1. Revisión de la valoración de JLL de los activos en propiedad:

El valor bruto de los activos a valor de mercado (GAV) de Asturias R&L ha sido estimado por JLL y revisado por EY en la fecha de valoración, es decir, el 31 de diciembre de 2015.

JLL ha basado su valoración en los estándares de Valoración RICS (Normas Profesionales de enero de 2014) que definen el valor de mercado como el valor estimado al que un activo o pasivo se debe intercambiar en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción entre partes independientes después de la negociación en la que ambas partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin obligación.

La valoración del valor de mercado utilizada por JLL se basa en el modelo del descuento del flujos de caja (DCF).

Los flujos de efectivo para cada año correspondiente se calculan de acuerdo con el siguiente esquema:

- A los ingresos de alquiler en plena ocupación, se resta la pérdida de renta debida a los descuentos sobre el alquiler y a los locales vacíos.
- Después se deducen los costes no recuperables dando lugar al margen de explotación.
- Posteriormente, al margen de explotación se le restan los costes no operativos, tales como las comisiones de arrendamiento y CAPEX, hallando el flujo de efectivo antes de impuestos y del servicio de la deuda.

En relación con los costes de transacción, JLL ha supuesto una tasa del 1,9% del valor bruto del centro comercial en concepto de costes asociados a la compra, en base a:

- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) que varía según la región, ya que se determina de forma independiente por cada región. La tasa que aplica a la Comunidad Autónoma de Asturias asciende al 1,50%.
- Gastos asociados a la transacción: incluye los honorarios legales como Notario Público, Registro de la Propiedad y abogados (tomados como costes medios), así como las due diligence técnicas, jurídicas, ambientales y comerciales, los cuales ascienden al 0,4%.

Supuestos específicos de valoración:

JLL para la estimación del valor de mercado de la propiedad ha hecho las siguientes asunciones:

- a) Cálculos a 31 de diciembre de 2015.
- b) Situación de plena ocupación del centro comercial a la fecha de valoración. Como resultado de esta asunción, se han tenido que aplicar algunas correcciones con el fin de reflejar la situación real de ocupación, considerando las unidades desocupadas.
- c) Nivel general de la indexación de acuerdo con el IPC español: el 0,0% en el año 1 (2015), el 0,50% en el año 2 (2016), el 1,0% en el año 3 (2017), el 2,0% en el año 4

(2018), y el 2,50% a partir del año 5 (2019) y a lo largo del periodo de valoración restante (hasta 2025), en relación con los siguientes elementos:

- El alquiler mínimo garantizado
- Los gastos de comunidad y similares en locales vacíos e Impuesto sobre Bienes Inmuebles / Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales (IBI / IGEC)
- Los gastos de comunidad y similares e impuestos del inmueble (IBI / IGEC) no recuperables
- El alquiler de mercado

d) Los ingresos de arrendamiento:

- Los cálculos de JLL se basan en el detalle de rentas de alquiler proporcionado por la Sociedad en octubre de 2015, y en base a ello JLL deduce unos ingresos de alquiler en 2015 que ascienden a 14,3 millones de euros (incluyendo la estación de servicio - gasolinera).
- El flujo de caja del alquiler incluye revisión basada en el IPC el 1 de enero, o fechas relevantes.
- Se ha asumido un valor de la renta estimada (ERV) en las unidades desocupadas.
- Los ingresos brutos de alquiler del primer año ascienden a 15,2 millones de euros (14,2 millones de euros corresponden a las rentas derivadas de la planta baja, 773 miles de euros corresponden a las rentas derivadas de unidades vacías del sótano y 220 miles de euros de la estación de gasolina).

e) Otros ingresos:

De acuerdo con la información proporcionada, el flujo de caja estimado para el primer año en concepto de otros ingresos variables asciende a 105.944 euros.

f) Ingresos derivados de la comercialización de las zonas comunes centro comercial:

JLL ha utilizado la cifra de ingresos del centro comercial proporcionadas por la Sociedad. De acuerdo con la información proporcionada, hasta octubre del año 2015, los ingresos netos del centro comercial ascendieron 260,8 miles de euros. A efectos de valoración JLL ha asumido un presupuesto de 344 miles de euros en concepto de ingresos netos derivados de la comercialización de zonas comunes (tales como ingresos por carteles publicitarios o alquiler de espacios a kioscos en los pasillos).

g) Gastos de gestión y demás comisiones:

Para la estimación de los gastos de gestión y demás comisiones se han considerado los costes de mercado estándar. JLL ha adoptado un nivel del 1,75% sobre los

ingresos de arrendamiento y el volumen de negocio. Sobre la base de esta hipótesis JLL ha estimado, en el primer año de la proyección, un importe total de 234,8 miles de euros para gastos de gestión y comisiones.

h) Cargos e IBI en locales vacíos:

Como se ha mencionado antes, y dado que se ha considerado que el centro comercial presenta un 100% de ocupación a partir de la fecha de valoración, se han realizado una serie de correcciones con el fin de reflejar la situación de los locales vacíos.

Con el fin de estimar el nivel de unidades vacías y de acuerdo con la información proporcionada con respecto al número de unidades vacías (22 unidades con un GLA -*Gross Leasable Area*- total de 6.995 m², incluyendo la zona del sótano), JLL ha considerado que los locales se encontrarán vacíos por un periodo de pocos meses, lo que resulta en una pérdida de alquiler de:

- Año 1: 6,67% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR).
- Año 2: 6,40% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR).
- Desde el año 3: 1,00% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR). (Vacío estructural)

En relación con la pérdida de renta por locales vacíos, JLL ha estimado una pérdida total de 997.341 euros en el primer año de la proyección, de los cuales 772.966 euros corresponden a la zona vacía del sótano).

i) Morosidad:

JLL ha adoptado desde el primer año un 0,50% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR).

De acuerdo con su estimación de las pérdidas por morosidad, JLL ha estimado un importe total de 74.792 euros en el primer año de su proyección.

j) Coste de los locales vacíos e IBI:

En el año 2015, JLL ha estimado unos gastos de comunidad, IBI e IGEC de 3.969.490 euros, 1.019.083 euros y 353.189 euros respectivamente.

JLL en base a su estimación de locales vacíos y de la morosidad estima una pérdida total de 522.013 euros en el primer año de la proyección, de los cuales 415.178 euros corresponden a la zona del sótano.

k) Otros costes no recuperables

Cargo por servicio: 100% refacturable a los inquilinos, con la excepción de una cantidad igual a 7.875 euros, en el año uno, que se incrementa en base al IPC anual.

IGEC: 100% refacturable a los inquilinos, con la excepción de una cantidad igual a 280.871 euros, en el año 1, que se incrementa en base al IPC anual.

IBI: 100% refacturable a los inquilinos, con la excepción de una cantidad igual a 67.291 euros, año 1, que se ha incrementado en base al IPC anual.

l) Descuentos:

Han sido consideradas las siguientes hipótesis de descuentos:

- Año 1: 2,75% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR).
- Año 2: 1,75% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR).
- Desde el año 3: 1,00% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR).

JLL ha estimado un importe total de 411.355 euros por descuentos en el primer año de la proyección.

m) Descuentos en cines:

En base a la información proporcionada por la Sociedad, se ha concedido a los cines un descuento del 25% sobre los ingresos brutos mensuales (MGR) hasta diciembre de 2015. En este sentido, JLL ha asumido un 20% del descuento en el flujo de caja hasta la fecha de ruptura del contrato con la empresa arrendataria de los cines (Cinesa), prevista para abril de 2021.

n) Gastos de realquiler y renovación:

JLL ha considerado para el cálculo los costes de mercado estándar de las tasas de renovación y realquiler (5% y 12% sobre la nueva renta contratada respectivamente).

Sobre la base de su estimación, JLL ha estimado un importe total de 91.653 euros (honorarios de realquiler) y 106.377 euros (tasas de renovación) en el primer año del flujo de caja.

o) Margen operativo neto total:

Como resultado, JLL ha calculado el margen operativo neto total, el cual asciende a 12.593.108 euros en el primer año de su proyección incluyendo el ingreso de la estación de servicio - gasolinera.

p) Unidades vacías en la planta semisótano

De acuerdo con las instrucciones recibidas por la Sociedad, se ha asumido que las unidades definidas como B-1 a B-11, y REM 1 a REM 3, con una superficie bruta alquilable de 6.441 m², se transformarán en una nueva superficie de uso comercial con una distribución diferente a la actual. Para ello se refleja como supuesto especial el cambio de uso de ocio a comercial del total de la superficie descrita, asumiendo por tanto un potencial ingreso de 10,0 €/m²/mes y un periodo de vacío por obras de 24 meses desde la fecha de valoración.

r) CAPEX:

Un total de 2.600.000 euros distribuido en: (i) 2.000.000 euros, cantidad incluida como inversión que refleja el ajuste de obras que se realizarán para la nueva zona comercial y (ii) 600.000 euros para la remodelación de las terrazas.

En base a lo anterior, las principales hipótesis asumidas por JLL en la valoración del valor de mercado del activo han sido las siguientes:

- Un período de proyección de 10 años y venta de la propiedad en el año 11.
- Una tasa de descuento para la planta baja, la planta sótano del centro comercial y para la estación de servicio durante el periodo de 10 años ha sido del 8%, 9,5% y 9,25% respectivamente y la exit yield aplicada para la estimación del valor residual ha sido del 5,25%, 6,75% y 6,50% respectivamente. Resaltar que la tasa de descuento y la exit yield aplicada varía en función de la ubicación del local en el centro comercial por lo que la afluencia de personas se ve condicionada y por tanto la demanda por parte de terceros para alquilar dicho espacio como así también la naturaleza del negocio que se presta en cada local y el nivel de riesgo que este conlleva. Adicionalmente como consecuencia de las características y particularidades del negocio de la estación de servicio se ha estimado una tasa de descuento y exit yield de mercado diferentes.
- *Un management fee estimado en la valoración es 1,75%.*
- *Unas rentas medidas de los ERV (Estimated Rent Value) para los inquilinos se sitúan en torno a 15,83%/m²/mes, con un periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino de entre 6 y 12 meses.*
- Una vez realizada la valoración un *net initial yield* resultante que se sitúa en 5,04% para el primer año.

Como resultado, JLL valora el complejo comercial “Intu Asturias” a 31 de diciembre de 2015 por un importe total que asciende a 241,7 millones de euros (el valor residual representa, aproximadamente, el 60%), de los cuales 205,9 millones de euros corresponden a la filial AP N°1 y 35,8 millones de euros corresponden a AP N°2 (3,3 millones de euros corresponden a la estación de servicio - gasolinera y 32,5 millones de euros al resto).

EY con el objetivo de proporcionar un rango de valores, ha calculado un rango inferior y superior suponiendo una variación del valor de mercado del activo del +/- 2%, de esta forma EY concluye con un rango de valor entre 236,8 millones de euros y 246,5 millones de euros.

€ miles	Valor contable	Valor de mercado	
		Rango bajo	Rango alto
Intu Asturias	174.756	236.846	246.514
Plusvalía		62.091	71.758

2. Ajustes al NAV: Fondo de comercio

EY ha considerado que el fondo de comercio reflejado en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, resultado del precio pagado en la adquisición original del centro comercial Intu Asturias de Asturias R&L, ya está incluido en la valoración bruta del activo (GAV). Por lo tanto, con el fin de evitar la doble contabilidad, EY ha incluido un ajuste negativo por el importe del fondo de comercio registrado.

Activo	Valor contable	Valor de mercado		Plusv/min totales	
		Rango bajo	Rango alto	Rango bajo	Rango alto
Activos fijos	174.756	236.846	246.514	62.091	71.758
Fondo de comercio	4.279			-4.279	-4.279

3. Ajustes al Patrimonio Neto: Plusvalías

Las plusvalías brutas de capital, calculadas como la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable de los activos (incluyendo las minusvalías de capital del fondo de comercio), oscilan entre 57,8 millones de euros y 67,5 millones de euros. Como resultado, surge un pasivo por impuestos diferidos que es necesario reconocer a los efectos de la valoración de EY.

A continuación se detalla la plusvalía generada por la Sociedad hasta el acogimiento al régimen SOCIMI (*):

€ miles	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía bruta generada
Inmobiliarios	170.906	172.060	1.154
Total plusvalía generada			1.154

(*) Valor de mercado a 31/12/2013 se correspondiente con el informe de valoración realizada por JLL en dicha fecha y que ha sido proporcionado por la Sociedad.

Rango bajo	Total	Tasa impositiva	Total	Rango alto	Total	Tasa impositiva	Total
Plusvalía antes de SOCIMI	1.154	30%	-346	Plusvalía antes de SOCIMI	1.154	30%	-346
Plusvalía después de SOCIMI	56.658	0%	0	Plusvalía después de SOCIMI	66.325	0%	0
Pasivo por impuesto diferido	57.811		-346	Pasivo por impuesto diferido	67.479		-346

Se han considerado pasivos por impuesto diferido de la Sociedad que ascienden a 346 miles de euros, que se generan en el periodo anterior al 1 de enero de 2014, fecha en la que la Sociedad se acoge al régimen SOCIMI a efectos fiscales, y donde se aplica el tipo impositivo general. Ya que se dispone de una valoración realizada por JLL a 31 de diciembre de 2013, se ha calculado la plusvalía que aflora entre octubre y diciembre de 2013. Para el periodo posterior a la fecha en la que la Sociedad se acogió al régimen SOCIMI a efectos fiscales, aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI.

Adicionalmente, EY ha realizado un análisis de alto nivel sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal, concluyendo con que no sería material, y que en cualquier caso estaría comprendida dentro del rango de valores proporcionados en la valoración.

4. Ajustes al NAV: Deuda financiera, deuda intragrupo y otros

Deuda financiera

A la fecha de valoración, Asturias R&L tiene una hipoteca concedida por HSBC cuyo valor contable a 31 de diciembre de 2015 es de 93,0 millones de euros y que expira el 30 de abril de 2019. EY ha estimado que el valor de mercado oscila entre los 93,3 millones de euros y 94,6 millones de euros. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la diferencia no es material, EY llega a la conclusión de que el valor en libros es igual a su valor de mercado.

La metodología utilizada para valorar la deuda consistió en descontar los pagos futuros a una Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) de mercado (teniendo en cuenta la madurez y las características de la deuda, como la calificación de crédito, los diferenciales del mercado, etc.).

De acuerdo con el contrato proporcionado a EY por la Sociedad y las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad para el ejercicio 2015, los supuestos para la valoración son los siguientes:

- La deuda vence en 3 años y 4 meses desde la fecha de valoración.
- Los pagos de intereses se fijan trimestralmente, a una tasa de Euribor a 3 meses + 3,5%.
- La Dirección de la Sociedad prevé que no se ejercerá la opción de extensión de 2 años más sobre el vencimiento de la deuda

Además, la Sociedad cuenta con dos derivados financieros incluidos en la deuda. En particular, tiene dos swaps de tipo de interés en los que la Sociedad realiza pagos fijos de 0,7125% al año. Estos swaps se encuentran registrados en los estados financieros consolidados del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 a valor de mercado por importe de 2,4 millones de euros. Como el valor contable es igual a valor de mercado, EY no hizo ningún ajuste.

Transacciones con el grupo

El Grupo tiene contraídos dos préstamos con el accionista único de la Sociedad cuya cantidad a la fecha de valoración asciende a 48,0 millones de euros según las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015:

- Un préstamo cuyo importe asciende a 13,4 millones de euros concedido por Parque Principado a AP N°2, dividido en dos tramos. Los intereses del préstamo se capitalizan. APN°2 puede en cualquier momento amortizar anticipadamente, total o parcialmente, el capital principal pendiente del préstamo así como los intereses, siempre que se cumpla con el contrato de subrogación y por tanto se haya amortizado íntegramente el Contrato de Financiación (ver apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo).
- Un préstamo cuyo importe asciende a 34,7 millones de euros concedido por Parque Principado, a la Sociedad en un tramo. Los pagos de capital también son discrecionales y los intereses también se capitalizan. Los intereses del préstamo se capitalizan. La Sociedad puede en cualquier momento amortizar anticipadamente, total o parcialmente, el capital principal pendiente del préstamo así como los intereses, siempre que se cumpla con el contrato de subrogación y por tanto se haya amortizado íntegramente el Contrato de Financiación (ver apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo).

Por otra parte, AP N°1 tiene un derecho de cobro con Parque Principado por importe de 5,4 millones de euros. Los intereses del préstamo se capitalizan y Parque Principado puede en cualquier momento amortizar anticipadamente, total o parcialmente, el capital principal pendiente del préstamo así como los intereses.

En los tres casos, se ha supuesto que el valor contable es igual a su valor de mercado.

Otros

EY ha determinado que los gastos de estructura de la Sociedad no son significativos una vez excluido el *management fee*, que ya está incluido en la valoración del activo.

5 Otros Ajustes

En el balance de la Sociedad figuran 0,45 millones de euros de la linealización de rentas de determinados incentivos al arrendamiento (que se corresponden, principalmente, con períodos de carencia y rentas escalonadas) que ya están recogidas en la valoración del activo inmobiliario. Para evitar el duplicado de esta partida, se ha realizado un ajuste negativo.

€ miles	Valor contable	Valor de mercado	Beneficio / Pérdida
Cientes	448	-	-448
Periodificaciones	448		-448

6. Método Triple NAV: valor de los fondos propios

Sobre la base del juicio profesional de EY, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta con un valor de los fondos propios de Asturias R&L de entre 90,9 millones de euros y el 100,6 millones de euros y un valor por acción de entre 18,19 euros y 20,12 euros según se muestra en la siguiente tabla:

€ miles	Rango bajo	Rango alto
Fondos propios	33.909	33.909
Plusvalías de activos	62.091	71.758
Fondo de comercio	-4.279	-4.279
Pasivo por impuesto diferido	-346	-346
Otros ajustes	-448	-448
Triple NAV	90.926	100.594
Nº acciones (miles)	5.000	5.000
NAV por acción	18,19	20,12

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 16 de junio de 2016, que valora las acciones de la Sociedad entre, aproximadamente, 90,9 millones de euros y el 100,6 millones de euros, el Consejo de Administración celebrado 20 de mayo de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 19,15 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de, aproximadamente, 95,8 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 "Intu Asturias". La ocupación a fecha del presente Documento Informativo asciende aproximadamente a un 91% en función de la superficie bruta alquilable. Resaltar que algunas de las unidades situadas en la planta inferior están siendo destinadas al desarrollo y no se están comercializando activamente. Adicionalmente, resaltar que en el curso normal de su actividad, la Sociedad está abierta a analizar opciones de optimizar su estructura de capital y financiera, contemplando, pero sin limitarse a ello, una potencial refinanciación.

La estrategia futura de la Sociedad se centrará en reforzar su capacidad de captación de clientes, proporcionar una experiencia de alta calidad a los mismos, y ofrecer la mejor oferta minorista comercial de restauración y de ocio. Para llevar a cabo esta estrategia, las Filiales tienen contratados los servicios de gestión del centro comercial con la sociedad vinculada Intu

Management Spain, S.L., como gestor de los activos, y asesor de nuevos proyectos, y con la empresa independiente C&W, como gestor de la propiedad del centro comercial (ver apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo).

Las diferentes funciones que desempeñan Intu Management Spain, S.L. y C&W 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 de un mix comercial y de alquiler del centro comercial adecuado, creación e implementación de estrategias que hagan crecer las visitas al centro comercial, los ingresos por alquiler y la gestión de la valoración, consultas sobre planificación, construcción y la gestión de consultas en materia tributaria, entre otros).
- 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 C&W 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 cargas (o gastos de comunidad o asimilados), gestión y supervisión de las relaciones con los arrendatarios y las solicitudes de descuento o renegociación de contratos, resolución de disputas de arrendatarios, elaboración del presupuesto operativo del inmueble) y la supervisión de las operaciones del centro comercial, que generalmente son re facturables a los arrendatarios, tales como la gestión del centro comercial, limpieza, mantenimiento, seguridad, la salud o el marketing. Asimismo, dentro de las misiones de gestión patrimonial se incluyen, las de informar sobre los contratos próximos a vencimiento o las renovaciones acordadas, y elaborar un informe mensual y anual de desarrollo, un informe de dirección y el plan de negocio anual. Este contrato se describe en el apartado 1.6.1. (*Contrato de gestión de la propiedad y alquileres firmado con C&W y Contrato de gestión y administración de la propiedad del centro comercial y C&W*) del presente Documento Informativo.

La estrategia del Grupo Intu en España, de acuerdo con su estrategia en Reino Unido, 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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad está en proceso de obtención de una licencia para operar bajo la marca “Intu”. Actualmente la Sociedad no depende de ninguna marca ni patente. El centro comercial se encuentra bajo la marca registrada “Intu Asturias”.

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

Los ingresos de las Filiales por arrendamientos a 31 de diciembre de 2015 los generaron un total de 139 inquilinos, y la facturación total ascendió a 14,4 millones de euros (más 4,3 millones de euros correspondientes con la refacturación de gastos a inquilinos).

Es importante destacar que el Grupo es propietario de un único activo, el complejo comercial “Intu Asturias”. El complejo comercial tiene un total de 161 locales, 22 de los cuales se encontraban vacíos a 31 de diciembre de 2015.

Mientras que el principal inquilino concentra el 6,37% del total de los ingresos del complejo comercial a 31 de diciembre de 2015, los cinco principales inquilinos suponen el 26,74% y los diez primeros suponen el 39,05% del total ingresos del complejo comercial de 2015. A continuación se detalla el ingreso porcentual de los diez principales inquilinos, entre los que se encuentran Cinesa, Eroski, Mediamarkt, FNAC, Zara y H&M, entre otros:

Inquilino	% Renta anual 2015
Inquilino 1	6,37%
Inquilino 2	6,08%
Inquilino 3	5,86%
Inquilino 4	5,45%
Inquilino 5	2,98%
Inquilino 6	2,85%
Inquilino 7	2,63%
Inquilino 8	2,49%
Inquilino 9	2,31%
Inquilino 10	2,02%
Total	39,05%

De las 161 tiendas que tiene el complejo comercial, 63 están dedicadas al comercio de ropa y accesorios y suponen el 54,83% de los ingresos totales del ejercicio 2015 ocupando el 40,62% de espacio disponible para el alquiler de complejo (medido en m²). A continuación se detalla el ingreso porcentual por categoría de producto correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015:

Categoría	nº de tiendas	m²	% Renta anual 2015
Ropa y accesorios	63	30.664	54,83%
Menaje	2	5.233	6,56%
Servicios	19	2.112	5,64%
Salud/belleza	5	706	2,09%
Cultura	15	3.742	7,07%
Comida	1	11.945	6,08%
Ocio	2	8.368	7,12%
Restaurantes	22	5.316	10,33%
Vacíos/disponibles	12	554	0,00%
Sótano	10	6.441	0,00%
Otros	10	407	0,27%
Total	161	75.488	100%

Adicionalmente, de las 161 tiendas que tiene el complejo comercial, sólo cuatro de ellas tienen un tamaño superior a 3.500 m² y suponen el 23,75% de los ingresos totales del 2015. A continuación se detalla el ingreso porcentual por tamaño de tienda:

m²	nº de tiendas	% Renta anual 2015
0-50	37	3,06%
50-100	30	9,04%
100-150	15	6,31%
150-300	35	15,67%
300-500	20	15,14%
500-1000	8	4,97%
1000-2000	7	13,36%
2000-3500	5	8,68%
>3500	4	23,75%
Total	161	100%

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con tres tipos de proveedores: (i) los relacionados con la gestión de la propiedad, gestión de activos y con el desarrollo del proyectos en el centro comercial, los cuales están articulados en cuatro contratos de gestión, dos con C&W y otros dos con Intu Management Spain, S.L., sociedad vinculada (ver apartados 1.6.1 y 1.7., respectivamente, del presente Documento Informativo), representaron el 20% de los gastos por servicios exteriores del ejercicio 2015; (ii) los relacionados con servicios administrativos y legales subcontratados a TMF Management (Spain), S.L., (compañía que pertenece a TMF Group, con presencia en más de 80 países y más de 6.000 expertos que ofrece principalmente servicios de contabilidad y gestión de entidades), como asesores legales, contables, auditores, entre otros, representaron el 2% de los gastos por servicios exteriores del ejercicio 2015; y (iii) los relacionados con los servicios de los suministros, representaron el 67% de los gastos por servicios exteriores del ejercicio 2015.

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

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los dos últimos ejercicios y en el ejercicio curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 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 2014 y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso

Las inversiones correspondientes al ejercicio 2014 por importe de 3,5 millones de euros se corresponden principalmente a la adquisición de la estación de servicio-gasolinera anteriormente comentada (ver apartado 1.4.2. del presente documento informativo).

Las inversiones correspondientes al ejercicio 2015 por importe de 2,3 millones de euros se corresponden principalmente con obras de mejora, renovación y acondicionamiento del centro comercial y la puesta en marcha de una nueva imagen del centro comercial como consecuencia del cambio de nombre, así como a la sustitución del antiguo Tótem del centro comercial, consecuencia del cambio de nombre del centro comercial.

Las inversiones correspondientes al ejercicio 2016 (en curso) por importe de 387 miles de euros, se han correspondido principalmente con los trabajos de remodelación de la terraza efectuados durante los seis primeros meses de ejercicio 2016.

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

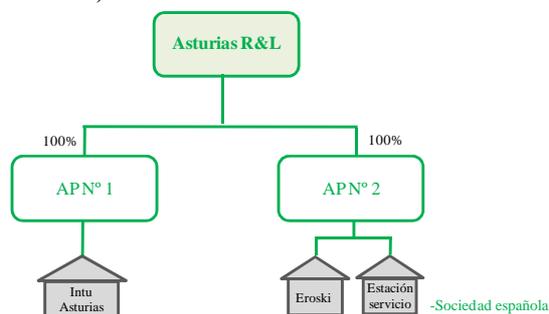
A fecha del presente Documento Informativo existen compromisos de inversión futuros en relación con diversos proyectos de mejora del centro comercial por importe aproximado de 1,6 millones de euros y 213 miles de euros para la remodelación de las terrazas (como se ha mencionado en el apartado anterior, ya se han acometido inversiones por importe de 387 miles de euros para este concepto). Destacar que el importe presupuestado en el ejercicio 2016 asciende a aproximadamente 2,6 millones de euros (2 millones de euros para un proyecto de reconfiguración de locales donde se prevé incurrir en costes de diseño, de control de costes, licencias y otros asesores previos al inicio de las obras y 0,6 millones de euros para el proyecto de terrazas mencionado anteriormente). Estos importes están en continua revisión por parte de la dirección de la compañía.

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, Asturias R&L es la sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por dos Filiales participadas al 100%, AP N° 1 y AP N° 2:

- a) AP N°1, fue adquirida el 4 de octubre de 2013, y es la propietaria del centro comercial “Intu Asturias” (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

- b) AP N°2, fue adquirida el 3 de octubre de 2013, y es la propietaria del hipermercado alquilado a Eroski y la estación de servicio – gasolinera (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).



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

El Grupo 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, el centro comercial dispone del certificado de calificación 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

El Grupo ha incluido información financiera consolidada correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2015 en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, la cual ha sido extraída de las cuentas anuales consolidadas auditadas de dichos ejercicios.

Adicionalmente se incluye a continuación, determinada información financiera intermedia sobre el resultado de explotación consolidado correspondiente al periodo de tres meses cerrados a 31 de marzo de 2015 y 2016. Esta información ha sido obtenida de los registros contables del Grupo y no ha sido sometida a procedimientos de auditoría ni revisión:

€ miles	mar-15	mar-16	var %
Importe neto de la cifra de negocios	4.713	4.821	2,3%
Otros gastos de explotación	-1.838	-1.345	-26,8%
Servicios exteriores	-1.530	-1.306	
Tributos	-325	-334	
Pérdidas, deterioro y var. provisiones por op. comerciales	17	296	
Amortización del inmovilizado	-583	-785	34,6%
Resultado de explotación	2.291	2.691	17,4%

El resultado de explotación intermedio a 31 de marzo de 2016 del Grupo se ha incrementado en un 17,4% respecto al del 31 de marzo de 2015 como consecuencia principalmente de una

disminución del 26,8% de los gastos asociados a la explotación. A pesar de que durante el primer trimestre de 2016 el Grupo ha incurrido en unos gastos no recurrentes asociados al proceso de admisión al MAB de la SOCIMI por importe, aproximadamente, de 83 miles de euros, este efecto se ha visto compensado por menores gastos incurridos en concepto de retribuciones por gestión de activos en aproximadamente 150 miles de euros durante el primer trimestre del 2016, ya que durante en el primer trimestre de 2015 se afrontaron una serie de pagos extraordinarios por este concepto. Adicionalmente durante este primer trimestre de 2015 se ha procedido a revertir una provisión por morosidad de 295 miles de euros como consecuencia del cobro de las rentas impagadas de un inquilino que se encontraban garantizadas por el anterior propietario del centro comercial. En lo que respecta a la amortización de inmovilizado, el incremento sufrido en el 2016 se debe a la incorporación de la amortización del fondo de comercio, de acuerdo a la nueva política contable que ha entrado en vigor en dicho ejercicio. El impacto a marzo de 2016 es de 107 miles de euros. Adicionalmente se han procedido a amortizar en el primer trimestre de 2016 elementos del inmovilizado que durante el primer trimestre del 2015 se encontraban en parte deteriorados y por tanto su amortización era inferior.

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

No aplica.

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 estatutarias relativas a la organización, composición y funcionamiento del órgano de administración se encuentran contenidas en los artículos 16 a 21 de los Estatutos y, por las disposiciones legales vigentes que le sean aplicables.

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 15 de febrero de 2016, adoptó la estructura de Consejo de Administración. De conformidad con el artículo 16 de los Estatutos, el Consejo de Administración habrá de estar compuesto por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento.

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

Fecha de nombramiento	Consejero	Cargo	Domicilio Profesional
15 de febrero de 2016	Martin Richard Breeden	Presidente y Consejero	c/o 40 Broadway, London SW1H 0BT
15 de febrero de 2016	Nicholas John Viner Hodson	Vicepresidente y Consejero	c/ Eduardo Dato 18, 28010 Madrid
15 de febrero de 2016	José Urrutia del Pozo	Consejero	c/ Eduardo Dato 18, 28010 Madrid
15 de febrero de 2016	TMF Management (Spain), S.L.	Secretario (no Consejero)	c/ Principe de Vergara, 131, 28002 Madrid

TMF Management (Spain), S.L., ostenta la condición de Secretario no consejero del Consejo de Administración, representado por Doña Belén Garrigues Calderón.

Para ser nombrado miembro del Consejo de Administración no se requiere la condición de accionista, pero no pueden ser consejeros aquellas personas a quienes se lo prohíbe 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**”), así como aquellas declaradas incompatibles para ejercer dicho cargo por la Ley 5/2006, de 10 de abril y por las Leyes de las Comunidades Autónomas que resulten de aplicación.

De acuerdo con el artículo 213 de 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 22/2003, de 9 de julio, Concursal (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

De conformidad con el artículo 17 de los Estatutos, la duración del cargo es de 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 y en la Ley de Sociedades de Capital. El presente apartado recoge algunas de las reglas estatutarias y legales más destacables.

La Junta General es competente para el nombramiento de los consejeros, así como para la designación de los cargos de Presidente y Secretario, sin que sea necesario que este último ostente la condición de consejero.

De conformidad con el artículo 19 de los Estatutos, la convocatoria del Consejo de Administración se cursará por el Presidente o el que haga sus veces mediante notificación escrita, por correo electrónico, carta certificada o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, dirigido personalmente a todos y cada uno de sus componentes, con al menos 1 día hábil de antelación a la celebración de la reunión. 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 artículo 20.2 de los Estatutos permite la celebración de reuniones del Consejo de Administración, siempre que ninguno de sus miembros se oponga, en varios lugares conectados por sistemas que permitan, en tiempo real, el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre ellos y la intervención y emisión del voto, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o debidamente representados, la mayoría de los consejeros. El artículo 21.2 de los Estatutos señala que 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. 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.

El Consejo de Administración podrá delegar todas las facultades que no sean indelegables en una o varias comisiones ejecutivas o en uno o más consejeros delegados estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación. 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 una o varias comisiones ejecutivas o en uno o más consejeros delegados.

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 administradores se describe a continuación:

- (i) D. Martin Richard Breeden, Presidente y Consejero

D. 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.

D. Martin Richard Breeden tiene más de 25 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) D. Nicholas John Viner Hodson, Vicepresidente y Consejero

D. Nicholas John Viner Hodson se unió al Grupo Intu en abril de 2015 como Director General de Intu Management Spain S.L. Previamente fue el responsable 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* y esa cursado un MBA por el IESE.

(iii) D. José Urrutia del Pozo, Consejero

D. 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 el IESE (*Master of Science Manufacturing Engineering & Management General Management Program IESE*).

D. 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 Continente (en la actualidad Carrefour), entre otros.

El Consejo de Administración cuenta asimismo con TMF Management (Spain), S.L., ostenta la condición de Secretario no consejero del Consejo de Administración, representado por Doña Belén Garrigues Calderón cuya trayectoria y perfil profesional se describe a continuación:

(iv) TMF Management (Spain), S.L., Secretario no Consejero

Sociedad que presta servicios de contabilidad al Grupo y que como anteriormente se ha mencionado, es una compañía que pertenece a TMF Group, con presencia en más de 80 países y más de 6.000 expertos que ofrece principalmente servicios de contabilidad y gestión de entidades.

La representante de esta sociedad, es Dña. Belén Garrigues, Licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y tiene un máster de postgrado en Derecho Europeo por la Universidad Carlos III de Madrid.

Dña. Belén Garrigues trabaja en el departamento de servicios de gestión y administrativos desde 2002 en TMF Management Spain, S.L. Anteriormente trabajó

para TMF Nederland B.V. Amsterdam y para Andersen Legal– Wouters Advocaten en Notarissen, Amsterdam.

La Sociedad no cuenta con ningún directivo.

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 18 de los Estatutos, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

“El cargo de administrador es gratuito, salvo modificación estatutaria.”.

Se hace constar expresamente que no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a las cotizaciones de las acciones.

Asimismo, tampoco existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con administradores o altos directivos.

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 centro comercial, las Filiales han contratado a la sociedad Intu Management Spain, S.L. para la gestión del activo y el desarrollo de proyectos (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) así como a la sociedad C&W 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, Parque Principado.

Con fecha 4 de octubre de 2013, Intu Holding firmó un contrato de compraventa de acciones de Parque Principado (en adelante el “**Contrato de Compraventa**”) con el fondo de pensiones

canadiense a través de su sociedad CPPIB. A fecha del presente Documento Informativo, CPPIB ostenta:

- (i) acciones de Parque Principado representativas del 30% de las acciones emitidas y puestas en circulación, junto con un 50% de los derechos económicos de las acciones de Parque Principado; y
- (ii) el 50% del préstamo otorgado por Intu Holding a Parque Principado por importe total aproximado de 80,6 millones de euros.

De conformidad con los términos del Contrato de Compraventa, Intu Holding y CPPIB formalizaron, en la misma fecha, un contrato entre accionistas (en adelante el “**Contrato entre Accionistas**”) con el objetivo de regular sus respectivos derechos y obligaciones en relación con Parque Principado. 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 Parque Principado se repartieron entre ellos en función de su participación en los mismos, que a la fecha del presente Documento la base es 50/50.

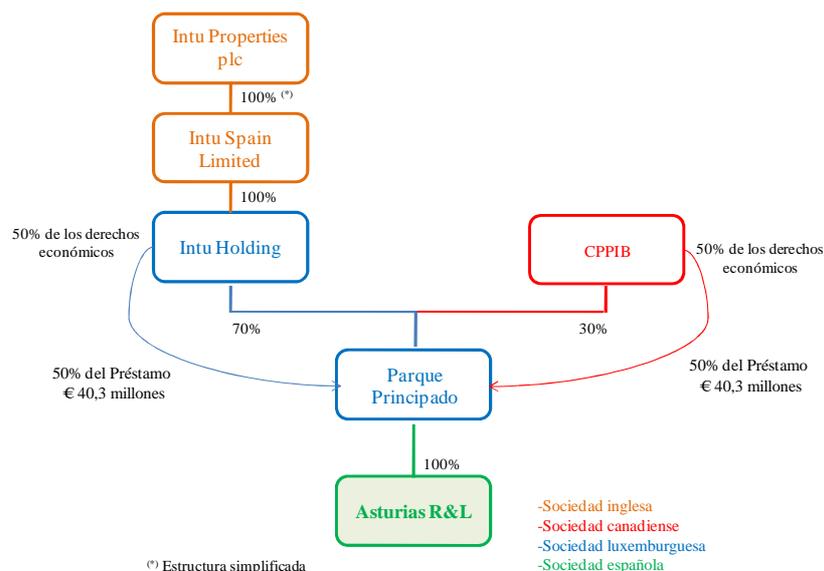
En el Reino Unido, el Grupo Intu (Intu Properties plc es su cabecera) posee nueve de los 20 principales centros comerciales del país, con más de 2 millones de m² de espacio comercial. Los centros comerciales del Grupo Intu en Reino Unido atraen más de 400 millones de visitas al año y más de la mitad de la población del Reino Unido visita alguno de los centros comerciales del Grupo Intu cada año.

Intu Properties plc es una 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 España el Grupo Intu posee el centro comercial en Oviedo al que se refiere el presente Documento Informativo (conocido como Intu Asturias) y otro en Zaragoza (conocido como Puerto Venecia), además tiene planes de desarrollo de centros comerciales en España.

CPPIB es un vehículo inversor del fondo de pensiones canadiense, gestionado de manera independiente que cuenta con más de 260.000 millones de dólares en fondos, y con cerca de 25.000 millones de euros invertidos en activos inmobiliarios.

A continuación se detalla la estructura accionarial existente:



Parque Principado, como accionista único 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 6/2016 sobre SOCIMIs (ver apartado 2.2).

De conformidad con el Contrato de Financiación las Filiales deben procurar que al menos el 45% de su capital social y el 50% del capital social de Parque Principado sea propiedad de, directa o indirectamente, o esté controlado por, el grupo Intu Properties plc o el grupo CPPIB. Además, y sin perjuicio del compromiso de no vender acciones ni de realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones de Asturias R&L dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB (ver apartado 2.6.), en caso de que el grupo Intu Properties plc deje de poseer o controlar al menos el 45% del capital social de las Filiales o al menos el 50% del capital social de Parque Principado, las Filiales se han comprometido a que el gestor de sus activos siga siendo una sociedad del grupo Intu Properties plc (actualmente el gestor es Intu Management Spain, S.L.).

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 el ejercicio en curso y 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; (...)”.

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios del Grupo, en base a las cuentas anuales consolidadas de Asturias R&L auditadas de los ejercicios 2015 y 2014:

€ miles	mar-16	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocios	4.821	18.733	18.623
Fondos propios	33.692	33.909	37.234
1% Importe Neto CN	48	187	186
1% Fondos propios	337	339	372

El detalle de saldos y transacciones con empresas del grupo es el siguiente:

Saldos con empresas del Grupo:

€ miles	mar-16	2015	2014
Créditos con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	5.473	5.379	5.018
- Parque Principado, S.à.r.l.	5.473	5.379	5.018
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	49.451	48.035	50.593
- Parque Principado, S.à.r.l.	49.451	48.035	50.593

Transacciones con empresas del Grupo:

€ miles	mar-16	2015	2014
Servicios Exteriores			
- Intu Property Management Limited	-	151	565
- Intu Management Spain, S.L.	47	452	-
Ingresos financieros			
- Parque Principado, S.à.r.l.	94	361	195
Gastos financieros			
- Parque Principado, S.à.r.l.	1.416	5.965	7.931

(i) *Operaciones realizadas con el accionista único*

Los préstamos concedidos por Parque Principado por importe total de 48 millones de euros devengan un tipo de interés del 7% para aquellos que forman el Tramo A, 13% para aquellos que forman parte del Tramo B y sin intereses para aquellos que forman parte del Tramo C. Así mismo el derecho de cobro por importe de 5,4 millones de euros frente a Parque Principado devenga un tipo de interés de 7%.

(ii) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

Ni la Sociedad ni sus sociedades dependientes mantienen saldos con los miembros del Consejo de Administración ni con la alta dirección, ni han concedido ninguna retribución a los mismos durante los ejercicios 2015 y 2014 salvo a TMF Management Spain, S.L. que en su calidad de secretario no consejero, así como por otros servicios profesionales (financiero-administrativos) ha devengado un importe de 123 miles de euros durante el ejercicio 2015 (161 miles de euros durante el ejercicio 2014 y 26,5 miles de euros a 31 de marzo de 2016).

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

Las transacciones habidas en los ejercicios 2015 y 2014 con la sociedad vinculada Intu Property Management Limited corresponden a los honorarios devengados como consecuencia del contrato de prestación de servicios de administración y gestión de activos existente, hasta su sustitución en julio de 2015 por la sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L.

Las transacciones realizadas en el ejercicio 2016 y 2015 con las sociedad vinculada Intu Management Spain, S.L. corresponden a los honorarios devengados como consecuencia de los contratos de prestación de servicios de administración y gestión de activos y desarrollo de proyectos (ver 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

La información financiera consolidada del Grupo correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales consolidadas auditadas por PwC.

Las cuentas anuales de la Sociedad, tanto individuales como consolidadas, fueron preparadas por los administradores de Asturias R&L. Las cuentas anuales individuales de la Sociedad para los ejercicios 2015, 2014 y 2013, junto con sus correspondientes informes de auditoría emitidos por PwC y las cuentas anuales consolidadas para los ejercicios 2015 y 2014 del Grupo, junto con sus correspondientes informes de auditoría para los ejercicios 2014 y 2015, se incluyen como Anexos I, II, III, IV y V respectivamente, a este Documento Informativo.

A continuación se detallan el balance y la cuenta de resultados consolidados del Grupo, describiendo las variaciones más significativas:

Balance

Activo:

€	31/12/2015	31/12/2014
Inmovilizado intangible	4.279.376	4.279.376
Inversiones Inmobiliarias	174.755.545	174.749.582
Inversiones en emp. grupo y asociadas a largo plazo	5.378.709	5.018.113
Inversiones financieras a largo plazo	1.015.492	1.288.520
Activos por impuesto diferido	90.199	90.199
Total activo no corriente	185.519.321	185.425.790
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.791.116	2.106.768
Inversiones financieras a corto plazo	90.000	1.973.650
Periodificaciones a corto plazo	205.778	87.874
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.058.353	12.122.317
Total activo corriente	13.145.247	16.290.609
TOTAL ACTIVO	198.664.568	201.716.399

a) *Inmovilizado intangible*

El epígrafe de “Inmovilizado intangible” recoge al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el importe del fondo de comercio generado a consecuencia de la adquisición onerosa de la sociedad AP N°1 con fecha 4 de octubre de 2013.

El importe bruto de dicho fondo de comercio coincide con el de su valor en libros, puesto que no existe deterioro, ni al 31 de diciembre de 2015 ni al 31 de diciembre de 2014.

b) *Inversiones Inmobiliarias*

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Centro comercial “Intu Asturias”, que el Grupo explota mediante el arrendamiento de los locales comerciales que lo integran. El valor neto contable

de dicho activo en el balance consolidado asciende a 144.972 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (144.687 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

- Locales comerciales, que el Grupo arrienda principalmente a Eroski, Primark y H&M. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado adjunto asciende a 26.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (27.803 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).
- Estación de servicio - gasolinera del conjunto comercial "Intu Asturias". El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado ascendía a 3.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (2.259 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

El movimiento de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015 es el siguiente:

€	31.12.2013 ^(*)	Altas	Bajas	31.12.2014	Altas	Bajas	31.12.2015
Terrenos	85.779.975	266.867	-	86.046.842	-	-	86.046.842
Construcciones	102.150.662	412.450	-	102.563.112	959.510	-236.944	103.285.678
Inst. Técnicas	16.101.990	2.793.388	-	18.895.378	51.126	-	18.946.504
Inv. Inmobiliarias en Curso	213.003	24.666	-	237.669	1.280.914	-	1.518.583
Coste	204.245.630	3.497.371	-	207.743.001	2.291.550	-236.944	209.797.607
Construcciones	-14.669.964	-2.046.264	-	-16.716.228	-2.024.543	69.551	-18.671.220
Inst. Técnicas	-15.550.959	-360.450	-	-15.911.409	-459.433	-	-16.370.842
Amortización	-30.220.923	-2.406.714	-	-32.627.637	-2.483.976	69.551	-35.042.062
Terrenos	-1.090.769	-	1.090.769	-	-	-	-
Construcciones	-2.027.559	-	2.027.559	-	-	-	-
Inst. Técnicas	-	-365.782	-	-365.782	-	365.782	-
Deterioro	-3.118.328	-365.782	3.118.328	-365.782	-	365.782	-
Valor neto contable	170.906.379	724.875	3.118.328	174.749.582	-192.426	198.389	174.755.545

^(*) Ejercicio no auditado

Las altas del ejercicio 2015 se corresponden principalmente con obras de mejora, renovación y acondicionamiento del centro comercial y la puesta en marcha de una nueva imagen del centro comercial como consecuencia del cambio de nombre.

Las bajas del ejercicio 2015 corresponden principalmente al antiguo Tótem del centro comercial, que ha sido sustituido a consecuencia del cambio de nombre del centro comercial anteriormente comentado. El importe de la baja del Tótem antiguo ha sido por su valor neto contable del mismo, registrándose el impacto de la misma por importe de 167.393 euros en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las altas del ejercicio 2014 se corresponden principalmente a la adquisición de la estación de servicio - gasolinera anteriormente comentada.

A cierre del ejercicio 2015 y 2014 existen compromisos de inversión futuros en relación con diversos proyectos de mejora del centro comercial por importe

aproximado de 1,6 millones de euros, y en relación con la creación y remodelación de terrazas por importe de 500 miles de euros, aproximadamente.

c) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El saldo recogido en este epígrafe a cierre de 2014 y 2015 se corresponde con la cuenta a cobrar que la Sociedad mantiene con Parque Principado.

d) Inversiones financieras

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y los créditos a empresas es el siguiente:

€	2015	2014
Fianzas a largo plazo	775.492	958.520
Crédito a empresas a lp	240.000	330.000
Fianzas a corto plazo	90.000	90.000
Crédito a empresas a cp	-	1.883.650
Total	1.105.492	3.262.170

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas en el Gobierno del Principado de Asturias, relacionadas con los alquileres las inversiones inmobiliarias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de arrendamientos urbanos, se establece la supresión de la obligación del depósito de fianzas en la Administración del Principado de Asturias. Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo.

El epígrafe de créditos a empresas a largo plazo y corto plazo recoge el importe concedido a un cliente para llevar a cabo la reforma de un local y al que se le aplica un tipo de interés del 15,73%, el cual tiene una fecha de vencimiento final en el año 2019 con amortizaciones anuales.

El importe de los depósitos a corto plazo del ejercicio 2014 se correspondían fundamentalmente a inversiones financieras realizadas en entidades bancarias, que servían de garantías a los importes avalados por dichas entidades financieras y relacionadas con el Impuesto de Grandes Establecimientos Comerciales, siendo de no libre disposición. Su vencimiento ha sido en el ejercicio 2015 y devengaron un interés entre el 0,15% y el 1,74%.

e) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo más significativo de este epígrafe se corresponde con las cuentas a cobrar por ventas y prestaciones de servicios. Bajo el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios se registra al cierre del ejercicio 2015 la linealización de rentas de determinados incentivos al arrendamiento (básicamente períodos de

carencia y rentas escalonadas) por importe de 448 miles de euros (300 miles de euros al cierre del ejercicio 2014).

El saldo pendiente de cobro con las administraciones públicas se refiere a 31 de diciembre de 2015 (747 miles de euros) y 2014 (926 miles de euros) a:

- a) Al pago fraccionado del Impuesto de Sociedades existente en 2015 y 2014 realizado previamente a la salida de la sociedad dependiente AP N°1. del régimen de consolidación fiscal por importe de 329 miles de euros y 379 miles de euros, respectivamente.
- b) Al IVA diferido existente a 31 de diciembre de 2015 como consecuencia de las reformas que se están llevando a cabo en el epígrafe de inversiones inmobiliarias (418 miles de euros).
- c) Cuotas de IVA relativas a 2014 cuya devolución, principalmente, se solicitó en la última liquidación de dicho impuesto de 2014 (547 miles de euros).

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en este epígrafe a cierre de 2014 y 2015 se corresponde con el importe que el Grupo mantiene en cuentas corrientes a la vista. Existen ciertas restricciones temporales a la disponibilidad de determinadas cuentas corrientes. Dichas restricciones tienen lugar de forma trimestral en el momento del pago de intereses de la financiación, momento en que el Grupo debe depositar en una determinada cuenta el importe percibido de los arrendamientos, menos los gastos comunes y los relacionados con el funcionamiento de los inmuebles. De dicha cuenta sólo puede disponer el banco agente de garantías de la financiación. Tras el pago de los importes adeudados por AP N°1 y AP N°2 bajo los documentos de la financiación (incluido el Contrato de Financiación y los Contratos de Cobertura), según el orden de prioridad de pago previsto en el Contrato de Financiación, y en el caso de que no exista un incumplimiento de los covenants establecidos en el Contrato de Financiación, el banco agente de garantías transfiere inmediatamente el saldo restante a una cuenta en la que el Grupo tiene derecho de disposición.

Pasivo:

€	31/12/2015	31/12/2014
Capital Social	5.000.000	5.000.000
Prima de Emisión	36.528.243	38.060.000
Reservas	118.120	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.889.276)	(3.383.319)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(848.304)	(2.442.873)
Total patrimonio neto	33.908.783	37.233.808
Deudas no corrientes	97.662.794	96.821.801
Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	48.035.363	50.593.260
Pasivos por impuesto diferido	16.202.481	16.202.481
Total pasivo no corriente	161.900.638	163.617.542
Provisiones a corto plazo	-	5.184
Deudas a corto plazo	1.039.204	286.977
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.815.943	572.888
Total pasivo corriente	2.855.147	865.049
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	198.664.568	201.716.399

a) *Fondos propios*

a) *Capital Social*

Al cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones de la Sociedad, excepto aquellas puesta a disposición del proveedor de liquidez para el cumplimiento de los requisitos de difusión y liquidez (ver apartados 2.2. y 2.9 del presente Documento Informativo), están pignoradas por HSBC Bank plc.

De acuerdo al contrato de financiación con HSBC Bank plc, las acciones de la Sociedad pueden ser transmitidas libremente siempre que al menos el 50% del capital social de ambas sociedades dependientes (AP N°1 y AP N°2) sea ostentado por una sociedad del Grupo Intu o CPPIB (accionistas últimos del Grupo) o, de lo contrario, ambas sociedades dependientes nombren como gestor de activos a una sociedad del Grupo Intu.

Con arreglo a dicho contrato de financiación, una vez comenzado el proceso de conversión en SOCIMI, el accionista único de la Sociedad deberá seguir participando en la Sociedad en, al menos, un 90% tras la conversión. Una vez finalizado dicho proceso de conversión y el compromiso de no vender acciones ni de realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones de Asturias R&L dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB (ver apartado 2.6.), las acciones de la Sociedad se podrán transmitir, si bien, de conformidad con el Contrato de Financiación, las Filiales deben procurar que al menos el 45% de su capital social y el 50% del capital social de Parque Principado sea propiedad de, directa o indirectamente, o esté controlado por, el grupo Intu

Properties plc o el grupo CPPIB. Además, en caso de que el grupo Intu Properties plc deje de poseer o controlar al menos el 45% del capital social de las Filiales o al menos el 50% del capital social de Parque Principado, las Filiales se han comprometido a que el gestor de sus activos siga siendo una sociedad del grupo Intu Properties plc (actualmente el gestor es Intu Management Spain, S.L.).

A fecha del presente Documento Informativo, Parque Principado posee el 100% de las acciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de sociedad unipersonal.

b) Prima de Emisión

A cierre del ejercicio 2015, la Sociedad refleja una prima de emisión de 36.528.243 euros (38.060.000 euros al cierre del ejercicio 2014). El movimiento habido durante el ejercicio corresponde únicamente a una devolución de parte de la prima de emisión, consecuencia de la decisión tomada el día 17 de septiembre de 2015 por el accionista único de la Sociedad.

b) *Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo*

El desglose de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

€	31.12.15	31.12.14
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	92.787.055	92.412.463
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	178.895	133.004
Total	92.965.950	92.545.467

El 30 de abril de 2014, las sociedades dependientes AP N°1 y AP N°2, suscribieron un Contrato de Financiación (según se define en el apartado 1.4.2 anterior) y otros documentos relacionados, por un importe máximo de 95 millones de euros de principal, y los Contratos de Cobertura (según se define en el apartado 1.4.2 anterior).

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

- El tipo de interés se calcula para cada periodo de interés trimestral como la suma de un margen del 3,50% anual más el Euribor a tres meses aplicable en cada momento.
- AP N°1 y AP N°2 pagarán los intereses que se devenguen por las cantidades dispuestas en cada fecha de pago de intereses, que son los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, y la fecha de amortización del Contrato de Financiación.

- AP N°1 y AP N°2 deberán devolver el importe dispuesto bajo el Contrato de Financiación mediante un único pago el 30 de abril de 2019. No obstante lo anterior, AP N°1 y AP N°2 podrán, mediante notificación al agente de la financiación, solicitar (i) que el vencimiento del 30 de abril de 2019 sea prorrogado por un período de 12 meses adicionales; o (ii) si el 30 de abril de 2019 la fecha de amortización no hubiera sido prorrogada, que la fecha de amortización sea prorrogada por un período de 24 meses adicionales. Cualquiera de dichas prórrogas podrá ser rechazada por las entidades prestamistas a su discreción.

- El Contrato de Financiación (i) contiene ciertas restricciones relativas a enajenar y adquirir activos, invertir en activos, incurrir en endeudamiento adicional, prestar financiaciones o garantías, llevar a cabo reorganizaciones estructurales y suscribir arrendamientos; así como (ii) impone ciertas obligaciones de información y de cumplimiento normativo, en ambos casos habituales en este tipo de operaciones.

- El Contrato de Financiación prevé los siguientes compromisos financieros (*covenants*), cuyo cumplimiento debe ser certificado por AP N°1 y AP N°2 en cada fecha de pago de interés:
 - ✓ *Loan to Value*: mantener como máximo una relación del 65% entre el capital dispuesto y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados en garantía del Contrato de Financiación; y

 - ✓ *Interest Cover*: mantener, como mínimo, una relación del 150% entre los ingresos procedentes de la renta percibidas de acuerdo con los arrendamientos sobre los inmuebles de AP N°1 y AP N°2 minorado por los costes directamente imputables a la gestión de los activos de AP N°1 y AP N°2, y el interés pagadero de acuerdo con los documentos de la financiación (incluido el Contrato de Financiación y los Contratos de Cobertura) (*Interest Cover*).

En ambos casos, a juicio del Consejo de Administración, dichos ratios son cumplidos por las sociedades dependientes al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 y a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas.

El Contrato de Financiación permite la distribución de “pagos permitidos” –ya sea por medio de dividendo, amortización de préstamos intragrupo o interés, u otro– por parte de AP N°1 y AP N°2 siempre y cuando no exista ningún supuesto de incumplimiento (o pudiera existir como consecuencia de dicha distribución) y queda suficiente dinero en las cuentas de dichas sociedades para atender sus responsabilidades, según devengan exigibles.

- El Contrato de Financiación contempla supuestos de incumplimiento (en adelante, cada uno de ellos, un “**Supuesto de Incumplimiento**”) tales como, entre otros: (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) daño mayor a los inmuebles propiedad de AP N°1 y AP N°2. En caso de que ocurra un Supuesto de Incumplimiento, el agente de la financiación podrá vencer anticipadamente el Contrato de Financiación, y se podrá proceder a la ejecución de las garantías prestadas.
- El Contrato de Financiación está sujeto a Derecho inglés.
- Las principales garantías prestadas por AP N°1 y AP N°2, la Sociedad y Parque Principado para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de AP N°1 y AP N°2 derivadas de los documentos de la financiación (incluidos el Contrato de Financiación y los Contratos de Cobertura) son las siguientes:
 - ✓ hipotecas sobre el centro comercial denominado “Intu Asturias”, el hipermercado que forma parte de dicho centro y otros locales asociados, y la estación de servicio – gasolinera adyacente al mismo;
 - ✓ prendas sobre la totalidad del capital social de AP N°1, AP N°2 y la Sociedad, a excepción de las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 del presente Documento Informativo);
 - ✓ prendas sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por AP N°1 y AP N°2;
 - ✓ prendas sobre los derechos de crédito derivados de las cuentas bancarias de titularidad de AP N°1 y AP N°2;
 - ✓ prenda sobre los derechos de crédito derivados de los préstamos intragrupo suscritos por Parque Principado, como prestamista, y AP N°1, AP N°2 y la Sociedad, como prestatarias; y
 - ✓ prendas sobre derechos de crédito derivados de los contratos de compraventa de (i) las participaciones de AP N°1; y (2) el hipermercado y otros locales asociados.

Como consecuencia de la suscripción de los documentos de la financiación mencionados, mediante la suscripción de sendas pólizas de prenda sobre la totalidad de las participaciones en las Filiales en favor de la entidad HSBC Bank plc, la

Sociedad se obligó a modificar el régimen de transmisión de participaciones de la dos sociedades dependientes añadiendo un artículo 9 bis con el siguiente tenor en los estatutos sociales de ambas sociedades dependientes:

Artículo 9 bis.- *“El régimen de transmisión de participaciones previsto en la Ley, en la normativa supletoriamente aplicable y en el artículo 9 de los Estatutos no será de aplicación en caso de transmisiones como consecuencia de un procedimiento de ejecución del derecho real de prenda con el que pudieran haber sido gravadas las participaciones, que traiga causa de la existencia de un supuesto de incumplimiento que permaneciera sin subsanar.”*

Igualmente y dando cumplimiento a las obligaciones contraídas en los citados documentos de la financiación con fecha 30 de abril de 2014, mediante la suscripción de la mencionadas pólizas de prenda sobre las participaciones de las sociedades dependientes, la Sociedad se obligó a modificar los estatutos sociales de las dos sociedades dependientes, añadiendo un artículo 10 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 10 bis.- Acciones- *“En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, todos los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al propietario de dichas participaciones. Sin embargo, los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un supuesto de incumplimiento que permanezca sin subsanar de alguna de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite fehacientemente la citación del deudor conforme al artículo 1.872 del Código Civil.”*

Esta última modificación de los Estatutos Sociales también se llevó a cabo en la propia Sociedad.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha dispuesto únicamente de la cantidad de 94.721 miles de euros, por lo que registra un importe pendiente valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente de 92.787 miles de euros de principal al cierre del ejercicio 2015 (92.412 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), siendo el nominal pendiente al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 de 94.721 miles de euros. El movimiento habido durante el ejercicio 2015 corresponde únicamente al impacto de la valoración al coste amortizado. Según indicado más arriba, dicha financiación devenga unos intereses anuales del Euribor a 3 meses más un diferencial del 3,5%. Los intereses devengados y no vencidos se encuentran registrados en el pasivo corriente por importe de 179 miles de euros al cierre del ejercicio 2015 (133 miles de euros al cierre del ejercicio 2014).

b) *Otros pasivos financieros a largo plazo*

El Grupo utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés de su financiación bancaria.

El Grupo clasifica estos derivados dentro de la categoría de negociación, al no cumplir con las condiciones para poder considerarlo de cobertura contable. El detalle del mismo a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Instrumento	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado*	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	81.421.000	0,71%	2019	2.047.558
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	13.300.000	0,71%	2019	334.466
TOTAL			94.721.000			2.382.024

* tipo del 0,7125% más el diferencial de 3,5% de la financiación cubierta

El importe reconocido en el pasivo no corriente de este derivado asciende al cierre del ejercicio 2015 a 2.382 miles de euros (2.201 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), y coincide con su valor razonable. Dado que su vencimiento es en 2019 su clasificación es en el largo plazo. Asimismo, las variaciones en el valor razonable del derivado se recogen en el epígrafe de “variación del valor razonable en instrumentos financieros” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al no cumplir con las condiciones exigidas para ser tratado como instrumento de cobertura a efectos contables.

c) *Otros deudas a largo plazo*

El Grupo tiene fianzas y garantías recibidas relacionadas con los alquileres de los locales de las inversiones inmobiliarias por importe 2.494 miles de euros al cierre del ejercicio 2015 (2.208 miles de euros al cierre del ejercicio 2014).

d) *Deudas con empresas del grupo a largo plazo*

En este epígrafe la Compañía registra las deudas que mantiene con Parque Principado. Los préstamos concedidos por Parque Principado devengan un tipo de interés del 7% (para aquellos que forman parte del Tramo A, 13% para aquellos que forman parte del Tramo B y sin intereses para aquellos que forman parte del Tramo C. Los préstamos entregados a Parque Principado devengan un tipo de interés del 7%.

La variación de los préstamos recibidos con Parque Principado entre los ejercicios 2015 y 2014 se debe a un efecto neto de los siguientes hechos:

- a) Cancelaciones de deuda por medio de la devolución al accionista único de un importe de 8.522 miles de euros, correspondientes al principal pendiente del Tramo B.
- b) Capitalización trimestral de intereses ya que su exigibilidad es al vencimiento del préstamo.

A pesar de que la fecha de vencimiento es el 2 de diciembre de 2018, con fecha 30 de abril de 2014, el accionista único, las filiales de la Sociedad y HSBC firmaron un acuerdo de subrogación, por el que el accionista único aceptó que la deuda intragrupo se subordinara al repago íntegro del Contrato de Financiación (con excepción de los pagos permitidos en 2013 y 2014, mencionados en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).

e) *Pasivo por impuesto diferido*

El pasivo por impuesto diferido surgió en el ejercicio 2013 como consecuencia del efecto fiscal calculado a un tipo del 30% derivado de las plusvalías puestas de manifiesto en parte de los activos inmobiliarios con anterioridad a su opción por el régimen SOCIMI, considerando la adquisición de la inversión inmobiliaria representada por el centro comercial.

Dicho pasivo por impuesto diferido se mantendrá en el balance consolidado hasta la venta de la inversión inmobiliaria o hasta que se produzca una reducción de su valoración por debajo del importe que tenía con anterioridad a su acogimiento al régimen SOCIMI.

Cuenta de resultados:

€	31/12/2015	31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocios	18.732.652	18.623.133
Otros gastos de explotación	(7.092.976)	(8.370.502)
Amortización del inmovilizado	(2.483.976)	(2.406.714)
Deterioro y resultado por enaj.inmovilizado	198.389	2.752.546
Otros resultados	53	22.784
Resultado de explotación	9.354.142	10.621.247
Ingresos financieros	409.455	431.125
Gastos financieros	(10.431.406)	(11.292.245)
Variación del valor razonable en inst. financieros	(180.625)	(2.201.398)
Diferencias de cambio	130	(1.602)
Resultado financiero	(10.202.446)	(13.064.120)
Resultado antes de impuestos	(848.304)	(2.442.873)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(848.304)	(2.442.873)

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La distribución por categoría de actividades del importe neto de la cifra de negocios a cierre de 2015 y 2014 es la siguiente:

€	2015	2014
Ingresos por arrendamiento de locales	14.430.402	14.449.419
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	4.302.250	4.173.714
TOTAL	18.732.652	18.623.133

b) *Otros gastos de explotación*

El detalle del epígrafe “otros gastos de explotación” es el siguiente:

€	2015	2014
Servicios exteriores	5.745.083	7.057.933
Tributos	1.347.893	1.312.569
Otros gastos de explotación	7.092.976	8.370.502

b.1) *Servicios exteriores*

El desglose por concepto del epígrafe de servicios exteriores a cierre de 2015 y 2014 es el siguiente:

€	2015	2014
Servicios profesionales independientes	1.685.988	2.024.070
Servicios bancarios	39.287	45.140
Primas de seguros	24.434	12.250
Reparaciones y conservación	11.000	3.667
Dotación a la prov. Operaciones comerciales	-179.855	803.336
Otros servicios	4.164.229	4.169.470
TOTAL	5.745.083	7.057.933

La cuenta de servicios profesionales independientes incluye como gasto más relevante, el correspondiente a los management fees asociados a los contratos de gestión de activo y de gestión de la propiedad (49,6% y 11,6% del total). Adicionalmente se incluyen los honorarios por servicios de auditoría, notario y otros.

La cuenta de otros servicios incluye principalmente los gastos refacturados mensualmente de la comunidad de propietarios previamente aprobados bajo un presupuesto de tarifas. Estos gastos incluyen principalmente conceptos como limpieza seguridad, mantenimiento y materiales para los locales.

b.2) *Tributos*

El desglose por concepto del epígrafe de tributos a cierre de 2015 y 2014 es el siguiente:

€	2015	2014
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	353.244	309.176
Impuesto Actividades Económicas	57.263	82.534
Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales (IGEC) del ejercicio	926.145	925.532
Licencias	1.734	1.764
Ajustes negativos en la imposición indirecta	9.507	-6.437
TOTAL	1.347.893	1.312.569

c) Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado

Los ingresos reconocidos en los ejercicios 2014 y 2015 derivan de la reversión de las provisiones por deterioro existentes a nivel del terreno y construcciones como consecuencia de un incremento en la valoración de los activos realizadas por el experto independiente.

d) Gastos financieros

El desglose de los gastos financieros a cierre de 2015 y 2014 se corresponde con los siguientes conceptos:

€	2015	2014
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(5.965.384)	(7.930.880)
Por deudas con terceros	(4.466.022)	(3.361.365)
TOTAL	(10.431.406)	(11.292.245)

Los gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas se corresponden con los préstamos concedidos por Parque Principado los cuales devengan un tipo de interés del 7% para aquellos que forman parte del Tramo A y 13% para aquellos que forman parte del Tramo B.

Los gastos financieros asociados a deudas con terceros se corresponden con los generados por el préstamo que la sociedad contrajo con el entidad HSBC Bank plc, tal y como se describe en el epígrafe b) “Deudas con entidades de crédito”, del presente apartado.

e) Variación del valor razonable en instrumentos financieros

Las pérdidas reconocidas en los ejercicios 2014 y 2015 derivan de la variación en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, los cuales se recogen en la cuenta de pérdidas y ganancias al no cumplir con las condiciones exigidas para ser tratados como instrumentos de cobertura a efectos contables.

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 de Asturias R&L correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2013, el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2015, fueron auditadas por PwC, que emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 18 de diciembre de 2014, 26 de junio de 2015 y 12 de abril de 2016, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2015 de Asturias R&L, fueron auditadas por PwC, que emitió ambos informes de auditoría con fecha 12 de abril de 2016, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por 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 el apartado 1.6.3 anterior 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 (6) 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 15 de los Estatutos establece lo siguiente:

“Artículo 15. Aplicación del resultado

- 1 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 y en la normativa aplicable.*
- 2 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 9.2 párrafo segundo de estos Estatutos haya transcurrido.*

- 3 *Asimismo, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), la distribución de dividendos generará el devengo del Gravamen Especial referido en el artículo 9.1 párrafo primero de estos Estatutos, los accionistas que hubiesen sido los causantes del mismo compensarán a la Sociedad.*
- 4 *La cantidad objeto de compensación, calculada por el Consejo de Administración, será equivalente al Gravamen Especial derivado del dividendo distribuido al accionista 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. Esta obligación se asume por los accionistas con carácter gratuito.*
- 5 *El Consejo de Administración podrá delegar la facultad de calcular la cantidad objeto de compensación en uno o varios consejeros.*
- 6 *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.*
- 7 *El pago de la compensación por parte del accionista correspondiente se realizará compensando dicho pago con el importe del dividendo que le corresponda.*
- 8 *La cantidad del dividendo compensada por la Sociedad con el crédito adeudado por el accionista correspondiente de conformidad con los apartados precedentes de este artículo 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 9.2 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).*
- 9 *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.*
- 10 *El Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.”*

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

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

En la actualidad el Grupo y la comunidad de propietarios del centro comercial tienen en curso diversas reclamaciones judiciales por cuantías debidas por algunos arrendatarios así como una reclamación por daños sufridos durante la reforma de un local comercial.

A continuación señalamos en los siguientes cuadros algunas de las citadas reclamaciones judiciales pendientes, especificando cuantía y estado actual, y distinguiendo entre reclamaciones en las que el Grupo y la comunidad de propietarios del centro comercial es demandante y la reclamación en la que la comunidad de propietarios es demandada.

DEMANDANTE		
ARRENDATARIO / RÓTULO	CANTIDAD RECLAMADA	ESTADO
Inversores Sánchez Fernández, S.L. "Fressco"	61.715,45 €	Se presentó demanda el 29/07/2015.
Doner Kebab Principado, S.L. "Donner Kebab"	39.036,34 €	Se presentó demanda el 11/11/2015.
Julian Rus Cañibano, S.L. "Los Telares"	287.786,60 €	Se presentó demanda el 19/03/2015.
Promobow Ling, S.L. "Planet Bowling"	956.645,43 €	Se presentó escrito de reclamación de cantidad el 15/01/2015, 10 días antes de presentarse la reclamación ante el Juez encargado del concurso del arrendatario. La Sociedad decidió no comparecer ante el Juzgado como parte del concurso del arrendatario.
Globla Leiva, S.L.U. "Blanco"	57.423,73 €	Se envió fax el 08/02/2016 para reclamar la cantidad debida por la falta de pago de los costes de servicios, del IGEC y de la renta mínima garantizada correspondientes a los meses de enero y febrero.

DEMANDADA		
ARRENDATARIO	CANTIDAD RECLAMADA	ESTADO
MRRP	Cuantía por determinar	Se han producido diligencias previas y la Sociedad está pendiente de recibir la demanda.

Por otro lado, la comunidad de propietarios del centro comercial ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo por los importes pagados en concepto del IGEC

correspondiente a los ejercicios 2006 a 2012 que ascienden a un importe total de 5,6 millones de euros, por considerar que dicho impuesto es inconstitucional. Dichas reclamaciones se encuentran pendientes de deliberación y votación en el Tribunal Supremo. A continuación señalamos un cuadro en el que incluimos el ejercicio del IGEC reclamado, su cuantía y el estado.

RECURSOS DE CASACIÓN ANTE EL TRIBUNAL SUPREMO DEL IGEC		
EJERCICIO	CANTIDAD RECLAMADA	ESTADO
2006 A 2009	2.778.433,50 €	Pendientes de deliberación y votación.
2010	926.144,50 €	Pendientes de deliberación y votación.
2011	926.144,50 €	Pendientes de deliberación y votación.
2012	926.144,50 €	Pendientes de deliberación y votación.

1.20. Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 20 de mayo de 2016, emitió un informe en el que confirmaba que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

1.21. Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 20 de mayo de 2016, considera que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 7/2016, de 5 de febrero, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, y tal y como se describe en el apartado 1.6.1, la Sociedad tiene suscrito con Intu Management Spain S.L. dos contratos para realizar la gestión del complejo comercial y reportar informes con un análisis del desarrollo del negocio manteniendo informado al Consejo de Administración sobre la situación financiera y operativa del activo. Adicionalmente, Intu Management Spain, S.L. realiza las revisiones necesarias y supervisa la actividad del gestor de la propiedad y de los alquileres (C&W) y del responsable de la contabilidad de la Sociedad (TMF Management Spain, S.L.).

1.22. Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 20 de mayo de 2016 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El

Reglamento Interno de Conducta aplica a, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, entre cosas, establece:

- (i) restricciones y condiciones para compra y venta de las acciones u otros instrumentos financieros de la Sociedad por personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta, y por personas que tengan acceso a información privilegiada de la Sociedad;
- (ii) que las personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta no deben manipular el precio de mercado de las acciones u otros instrumentos financieros de la Sociedad;
- (iii) que la Sociedad no debe participar en adquisiciones en el mercado que tengan por objeto manipular el precio de mercado de sus acciones o instrumentos financieros, o favorecer a un accionista;
- (iv) que las personas que se encuentren en situación de conflicto de interés deben actuar con lealtad respecto a la Sociedad y a sus accionistas, y sin tener en cuenta sus intereses personales. Consecuentemente, dichas personas deberán no actuar a expensas de la Sociedad a favor de sus intereses personales, no participar en decisiones que puedan afectar a otras personas o entidades con quien dicha persona esté en conflicto de interés, y comunicar potenciales conflictos de intereses al Consejo de Administración de la Sociedad; y
- (v) el deber de las personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta de comunicar todas las operaciones que realicen sobre acciones u otros instrumentos financieros de la Sociedad.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.asturias-retail.es).

1.23. Factores de riesgo

1.23.1. Riesgos financieros

1.23.1.1. Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene una deuda financiera cuyo valor contable ascendía a 93,0 millones de euros, con vencimiento en 2019 que devenga unos intereses anuales del Euribor a 3 meses más un diferencial del 3,5%. De acuerdo con el Contrato de Financiación (ver apartado 1.19 del presente Documento Informativo) el Grupo debe cumplir unos compromisos financieros (covenants). En caso de incumplimiento en el pago de la deuda financiera o en lo compromisos financieros (covenants), HSBC, como agente de la financiación instruido por la mayoría de prestamistas en los términos previstos en el Contrato de Financiación, podrá vencer anticipadamente dicho contrato y proceder a la ejecución de las garantías prestadas, lo que tendría un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultado del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo tiene una deuda con el accionista único de la Sociedad por importe de 48,0 millones de euros que devenga un tipo de interés del 7% (Tramo A) y del 13% (Tramo B). Dicha deuda con el accionista único está sujeta a un contrato de subordinación que implica el previo repago íntegro de la deuda financiera con HSBC.

1.23.1.2. Contratación de derivados financieros

Las Filiales tienen contratado un producto financiero derivado (ver apartado 1.19 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 del Grupo. 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. En el ejercicio 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 181 miles de euros, y de 2.201 miles de euros en el ejercicio 2014 (ver apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo).

1.23.1.3. Riesgo de ejecución de la prenda existente sobre parte de las acciones de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo la totalidad de las acciones de la Sociedad, titularidad de Parque Principado, se encuentran pignoradas a favor de HSBC Bank plc a resultas de lo previsto en el contrato de financiación suscrito el 30 de abril de 2014, con la única excepción de las puestas a disposición del proveedor de liquidez, tal y como se indica en los apartados 2.2 y 2.9 del presente Documento Informativo. En caso de que la Sociedad incumpliera con las obligaciones contractuales de dicho préstamo, HSBC Bank plc podría ejecutar la prenda, por lo que las acciones de la Sociedad pasarían a ser de su propiedad.

1.23.2. Riesgos operativos

1.23.2.1. Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés

La Sociedad está 100% participada por Parque Principado, cuyo capital social pertenece en un 70% al Grupo Intu y en un 30% a CPPIB. A su vez, Intu Management Spain, S.L., sociedad que presta servicios de gestión y desarrollo de los activos a las Filiales de 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.

1.23.2.2. 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. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

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.

1.23.2.3. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

El Grupo podrá verse afectado 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.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad están expuestos 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. Asimismo, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en los activos de los 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 algunos procedimientos abiertos poco relevantes, procedimientos descritos de forma más detallada en el apartado 1.19.4 de este Documento Informativo.

1.23.2.4. 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. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en ser accionistas de la Sociedad.

1.23.2.5. Concentración geográfica

Los activos que el Grupo posee en Asturias representan 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.

1.23.2.6. Riesgos asociados a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad,, Ernst & Young, S.L. (“EY”) ha contemplado las hipótesis asumidas por Jones Lang Lasalle España, S.A en el informe de valoración de los activos inmobiliarios, (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 11 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 de los activos del Grupo sería menor, y consecuentemente podría verse afecta la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.23.3.1. Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario y el sector de centros comerciales actual son muy sensibles al entorno económico-financiero y político existente. Las rentas derivadas del arrendamiento de los activos inmobiliarios y su valoración dependen, en gran parte, 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.

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

Los ingresos obtenidos del alquiler de las propiedades del Grupo 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 arrendatarios en un tiempo razonable;
- los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un arrendatario o el fracaso de un arrendatario a desalojar un local, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento de un local
- la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables; y
- el aumento de la morosidad por encima de los niveles actuales.

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

1.23.3.3. 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.

El Grupo se enfrenta a la competencia de otros centros comerciales de España e internacionales. La competencia puede dar lugar a, entre otros: (i) un exceso de oferta de locales, (ii) un descenso de los precios de los centros comerciales y, (iii) a una 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 compite con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

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

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

Los ingresos del Grupo derivan en gran parte del 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 el descenso en la actividad de algún arrendatario importante o de múltiples arrendatarios, podría afectar al negativamente 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.

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

La demanda de arrendamientos en el centro comercial del Grupo 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 de los activos del Grupo.

Los accidentes, los fallos del sistema u otros eventos externos similares podrían plantear problemas en la seguridad del centro comercial del Grupo y podrían suponer asimismo un daño a la reputación y / o afectar a los negocios del Grupo, a su situación financiera y / o a sus resultados. El Grupo tiene contratados seguros frente a ciertos riesgos. Sin embargo, dichos seguros pueden no cubrir, total o parcialmente, los daños que pueda sufrir el Grupo, siendo, por otro lado, económicamente inviable asegurar todos los posibles riesgos del Grupo.

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

1.23.3.6. 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 podría tener dificultades para encontrar nuevos arrendatarios, disminuyendo el nivel de ocupación del inmueble, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

1.23.3.7. 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.

Si los arrendatarios atravesaran circunstancias desfavorables en la evolución de sus negocios, ya sea por circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, o bien por la imposibilidad de desempeñar su actividad económica con normalidad por incumplimiento de los requisitos

administrativos, urbanísticos, fiscales o laborales preceptivos en cada momento, incluyendo la obtención de licencias urbanísticas, o por incumplimiento de cualquier otro requisito de carácter legal o contractual, o simplemente se produjesen retrasos en el pago de los arrendamientos, la situación financiera y de tesorería de la Sociedad podría verse afectada negativamente.

1.23.3.8. Riesgo de daños del centro comercial o de locales comerciales

El centro 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 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 tendría que hacer frente a los mismos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.3.9. 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 quisiera desinvertir una porción de su inmueble, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

1.23.4.1. 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.

1.23.4.2. 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.

Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

1.23.4.3 Free-float limitado

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 6/2016 sobre SOCIMIs, el accionista ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 112.272 acciones de la Sociedad (el resto de las acciones está pignoradas a favor de HSBC), con un valor estimado de mercado de 2.150.009 euros considerando el precio de referencia por acción de 19,15 euros. Dado que dichas acciones representan un 2,25% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

1.23.5. Riesgos fiscales

1.23.5.1. 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 previsto en la Ley de SOCIMIs el 18 de agosto de 2014 y comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación de dicho régimen fiscal especial el 23 de septiembre de 2014, 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 sus resultados de operaciones.

1.23.5.2. 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 Socios Cualificados 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 consideración 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.

1.23.5.3. 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; o
- (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 (3) 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.

1.23.6. Otros Riesgos

1.23.6.1. 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 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, 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 (gravamen especial), incluso aun 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.

1.23.6.2. Derechos de tanteo y retracto en caso de venta del centro comercial

En el contrato de compraventa del centro comercial entre AP N°1 y Desarrollo Comercial Parque Principado, S.A. (“**Desarrollo Comercial**”) firmado ante la Notaria de Madrid Doña María del Rosario Algora Wesolowski el 23 de mayo de 2001, con número 1.347 de su protocolo, se prevé un derecho de tanteo y retracto en favor del anterior dueño, Desarrollo Comercial. El derecho de tanteo puede ser ejercitado por Desarrollo Comercial en caso de venta del centro comercial o de cualquier de sus locales dentro de los 30 días siguientes a la notificación por la Sociedad a Desarrollo Comercial. En caso de que AP N°1 no respete el derecho de tanteo, Desarrollo Comercial podría ejercitar el de retracto dentro de los 3 meses siguientes a la venta.

Este derecho de tanteo y retracto en favor de Desarrollo Comercial no figura inscrito en el Registro de la Propiedad y sólo sería ejercitable en el caso de transmisiones voluntarias y no en caso de transmisiones forzosas, como sería una ejecución hipotecaria, así como tampoco lo sería en caso de transmisiones a otras empresas del grupo al que pertenece Desarrollo Comercial.

1.23.6.3. Riesgo vinculado a una potencial obligación de pago como consecuencia de la mejora de los accesos al centro comercial

AP N°1 tiene una obligación contractual con el promotor del centro comercial, Desarrollo Comercial, S.L., de contribuir con las mejoras de acceso que lleve a cabo. Según una estimación de la Sociedad, dicho pago como máximo ascenderían a 1,5 millones de euros. A pesar del impacto positivo que pueda tener esta mejora del acceso al centro comercial, en caso de tener que hacer frente al pago mencionado, la situación financiera y de tesorería de la Sociedad podría verse afectada negativamente.

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. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

A fecha 15 de febrero de 2016 Asturias R&L, 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 SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Asturias R&L está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5 millones de euros, representado por 5 millones de 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 5.000.000 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones de la Sociedad, excepto aquellas puestas a disposición del proveedor de liquidez para el cumplimiento de los requisitos de difusión y liquidez (ver apartados 2.2. y 2.9 del presente Documento Informativo), están pignoradas por HSBC Bank plc.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, en materia de 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 104.439 acciones de la Sociedad representativas del 2,09% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.000.006,85 euros considerando el precio de referencia por acción de 19,15 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, tan pronto se difundan a terceros que actualmente no ostentan una participación inferior al 5% del capital social de la Compañía durante los 12 meses posteriores a la incorporación en el MAB.

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 la Ley 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, están representadas 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 previstos en los Estatutos y en la normativa aplicable vigente 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 15 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 15 de los Estatutos dice lo siguiente:

“Artículo 15. Aplicación del resultado

- 1 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 y en la normativa aplicable.*
- 2 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 9.2 párrafo segundo de estos Estatutos haya transcurrido.*
- 3 Asimismo, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 (o cualquier normativa que pudiera sustituirla), la distribución de dividendos generará el devengo del Gravamen Especial referido en el artículo 9.1 párrafo primero de estos Estatutos, los accionistas que hubiesen sido los causantes del mismo compensarán a la Sociedad.*
- 4 La cantidad objeto de compensación, calculada por el Consejo de Administración, será equivalente al Gravamen Especial derivado del dividendo distribuido al accionista 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. Esta obligación se asume por los accionistas con carácter gratuito.

- 5 *El Consejo de Administración podrá delegar la facultad de calcular la cantidad objeto de compensación en uno o varios consejeros.*
- 6 *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.*
- 7 *El pago de la compensación por parte del accionista correspondiente se realizará compensando dicho pago con el importe del dividendo que le corresponda.*
- 8 *La cantidad del dividendo compensada por la Sociedad con el crédito adeudado por el accionista correspondiente de conformidad con los apartados precedentes de este artículo 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 9.2 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).*
- 9 *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.*
- 10 *El Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.”*

(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 13.1 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 día de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

Conforme al artículo 13.3 de los Estatutos, 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 estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI

El artículo 8 de los Estatutos prevé dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones nuevas 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 citado artículo 8 de los Estatutos, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

“Artículo 8. Transmisión de acciones

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 haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

2 Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% 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 50% 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.

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 (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo), en la Fecha de Cierre de dicho contrato, 4 de octubre de 2013, Parque Principado, Intu Holding y CPPIB formalizaron el Contrato entre Accionistas para regular sus respectivos derechos y obligaciones en relación con Parque Principado y sus filiales (incluidas la Sociedad y sus Filiales).

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

En particular, la transmisión de acciones de la Sociedad por Parque Principado y la transmisión de las acciones de las Filiales requerirán bajo el Contrato entre Accionistas la aprobación unánime por todos los administradores de Parque Principado.

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-SOCIMI

De conformidad con el artículo segundo 1.7 de la Circular del MAB 6/2016, Parque Principado como único accionista de Asturias R&L 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 Asturias R&L 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 MAB 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-SOCIMI 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 8. Transmisión de acciones

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 haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

2 Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% 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 50% 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.

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 10. Comunicación de participaciones significativas

- 1 *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título, directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 2 *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 3 *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.*
- 4 *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”*

“Artículo 11. 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.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

“Artículo 12. 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.”

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 15 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 vigentes en cada momento, incluyéndose, entre otras, las siguientes:

- 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

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 163 a 165 de la Ley de Sociedades de Capital, las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias. Se considera Junta General ordinaria la que, previa convocatoria al efecto, debe reunirse necesariamente dentro de los seis 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

La convocatoria de la Junta General se rige por lo dispuesto en los artículos 166 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, conforme a los cuales 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, el órgano de administración convocará también la Junta cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente,

al menos, el 5% del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable en cada momento).

Asimismo, la Ley de Sociedades de Capital prevé que la Junta General puede ser convocada por el Secretario judicial o por el Registrador Mercantil del domicilio social: (i) a solicitud de cualquier socio, si la Junta General ordinaria o las Juntas Generales previstas en los Estatutos no fueran convocadas dentro del correspondiente plazo legal o estatutariamente establecido, (ii) si los administradores no atienden oportunamente la solicitud de convocatoria de la Junta General efectuada por la minoría, y (iii) en los casos especiales previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

La convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad (www.asturias-retail.es), que fue creada por acuerdo de la Junta General el día 15 de febrero de 2016 y que ha sido objeto de inscripción en el Registro Mercantil y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

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 la 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. 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 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, que serán el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración o, en su defecto, los designados por los socios concurrentes al comienzo de la reunión.

(vi) Quórum de constitución de la Junta General

De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el 25% 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 y cualquier otra modificación de los Estatutos, 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 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% 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 para las que el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital exige un quórum de constitución reforzado, 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 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 25% o más capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 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 17 de mayo de 2016, 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 Asturias R&L 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 7.833 acciones equivalente a 150.001,95 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, Parque Principado 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 sesenta días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, el accionista único de la Sociedad, es decir, Parque Principado, ha firmado un contrato de difusión con Renta 4, Sociedad de Valores, S.A., a través del cual ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 104.439 acciones de Asturias R&L con valor estimado de mercado de 2.000.006,85 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB.

Consecuentemente, Parque Principado ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 112.272 acciones de Asturias R&L representativas del 2,25% de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 2.150.009 euros considerando el precio de referencia por acción de 19,15 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 6/2016.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 6/2016 (que consolida el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de diciembre 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 cumplimiento de la relación de obligaciones que les corresponde en función de la Circular 8/2016.

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 6/2016, 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.

Adicionalmente, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

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

EY ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 17 de mayo de 2016. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

JLL ha emitido un informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 3 de marzo de 2016. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VII del presente Documento Informativo.

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

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Asturias R&L 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.

ANEXO I Cuentas Anuales abreviadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2015

**ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Informe de Auditoría independiente y Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

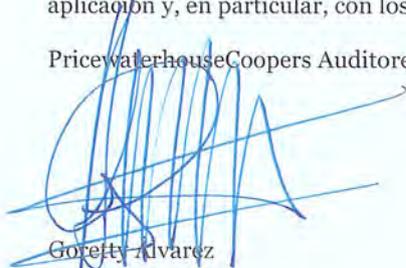
Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretti Alvarez

12 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/09399
COPIA GRATUITA

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 M.
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

1

**ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. SOCIEDAD
UNIPERSONAL**

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DE 2015



Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a long, horizontal, sweeping line. Below it are the initials 'ML' and 'A'.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
 Balance abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		67.198.494,27	75.007.884,27
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	67.198.494,27	75.007.884,27
1.	Instrumentos de patrimonio		67.198.494,27	75.007.884,27
B)	ACTIVO CORRIENTE		220.896,82	73.513,32
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		66.400,00	70.237,06
1.	Otros deudores	5	200,00	4.037,06
2.	Deudores, empresas del grupo y asociadas	5 y 10	66.200,00	66.200,00
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	154.496,82	3.276,26
TOTAL ACTIVO (A + B)			67.419.391,09	75.081.397,59

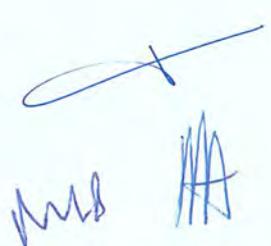
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
A)	PATRIMONIO NETO		32.138.256,64	37.425.881,52
A-1)	Fondos propios		32.138.256,64	37.425.881,52
I.	Capital	8	5.000.000,00	5.000.000,00
1.	Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
II.	Prima de emisión	8	36.528.243,31	38.060.000,00
III.	Reservas	8	118.120,36	-
V.	Resultados negativos de ejercicios anteriores	8	(6.697.201,70)	(6.815.322,06)
VII.	Resultado del ejercicio	3	(2.810.905,33)	1.181.203,58
B)	PASIVO NO CORRIENTE		34.681.701,75	37.152.709,64
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 10	34.681.701,75	37.152.709,64
C)	PASIVO CORRIENTE		599.432,70	502.806,43
II.	Provisiones a corto plazo		-	5.183,82
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		599.432,70	497.622,61
1.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5 y 10	512.012,10	487.012,10
2.	Otros acreedores	5	87.420,60	10.610,51
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			67.419.391,09	75.081.397,59

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresada en euros)

		NOTAS	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
1.	Importe neto de la cifra de negocios	9a)	2.126.266,40	-
7.	Otros gastos de explotación	6 y 9c)	(130.547,40)	5.642.759,19
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.995.719,00	5.642.759,19
15.	Gastos financieros	9d)	(4.806.624,33)	(4.461.555,61)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(4.806.624,33)	(4.461.555,61)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.810.905,33)	1.181.203,58
20.	Impuestos sobre beneficios	11	-	-
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(2.810.905,33)	1.181.203,58



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado Abreviado de cambios en el patrimonio neto y de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en euros)

A) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital Escriturado (Nota 8 a)	Prima de emisión (Nota 8 b)	Reservas (Nota 8c)	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013	60.000,00	-	-	-	(6.815.322,06)	(6.755.322,06)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	60.000,00	-	-	-	(6.815.322,06)	(6.755.322,06)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.181.203,58	1.181.203,58
Operaciones con socios o propietarios	4.940.000,00	38.060.000,00	-	-	-	43.000.000,00
<i>Aumentos de capital</i>	4.940.000,00	38.060.000,00	-	-	-	43.000.000,00
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(6.815.322,06)	6.815.322,06	-
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	5.000.000,00	38.060.000,00	-	(6.815.322,06)	1.181.203,58	37.425.881,52
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	5.000.000,00	38.060.000,00	-	(6.815.322,06)	1.181.203,58	37.425.881,52
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.810.905,33)	(2.810.905,33)
Operaciones con socios o propietarios	-	(1.531.756,69)	-	-	-	(1.531.756,69)
<i>(-) Reducciones de capital</i>	-	(1.531.756,69)	-	-	-	(-)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(1.531.756,69)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	118.120,36	118.120,36	(1.181.203,58)	(944.962,86)
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	5.000.000,00	36.528.243,31	118.120,36	(6.697.201,70)	(2.810.905,33)	32.138.256,64

Amador



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado Abreviado de cambios en el patrimonio neto y de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en euros)

B) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos

	NOTAS	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(2.810.905,33)	1.181.203,58
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	(2.810.905,33)	1.181.203,58

1. Información general

Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. (en adelante la "Sociedad") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo y con domicilio en Madrid, en la calle Ayala, 66 y con la denominación inicial de OAKRIDGE, S.A.

La Sociedad se encuentra inscrita al Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, hoja M-566436, siendo su número de identificación fiscal A86819489.

En el momento de su constitución los socios desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000,00 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Socios transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado SARL, convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 3 de octubre de 2013, la Sociedad fue declarada como Sociedad Unipersonal siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 11 de octubre de 2013.

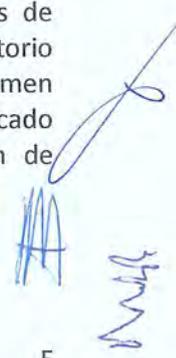
El día 26 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por la de Intu Parque Principado, S.A. mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.450 de su protocolo.

Igualmente, el día 18 de agosto de 2014 el Accionista Único adoptó la decisión del acoger a la Sociedad al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.

Consecuentemente, y mediante escritura de fecha 24 de septiembre de 2014 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.085 de su protocolo la Sociedad cambió su denominación por la de Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. y modificó su anterior objeto social, por el siguiente:

- I. 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.

- II. 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.



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2014 (Expresada en euros)

- III. 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").
- IV. 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.
- V. 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."

El día 14 de diciembre de 2015 se eleva a público el acuerdo adoptado por el Accionista Único de la Sociedad en relación al cambio de su denominación social por la actual, esto es Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Píera Rodríguez, bajo número 4.812 de su protocolo.,

Así mismo, en la fecha antedicha, la Sociedad cambió su domicilio social de la Calle Ayala 66, 28001 Madrid a la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 Madrid.

Con fecha 15 de febrero de 2016 el órgano de administración de la Sociedad fue modificado, pasando de estar configurado hasta dicha fecha por un administrador único (TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Dña. Belén Garrigues Calderón) a estar compuesto por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros:

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

La escritura de elevación a público de acuerdos sociales que recoge los anteriores cambios fue otorgada el 18 de febrero de 2016 ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 296 de su protocolo e inscrita correctamente en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 29 de Febrero de 2016.

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

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 27 de septiembre. Sin embargo, los Administradores ha decidido acogerse a lo dispuesto en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre), y no proceder a la formulación de cuentas anuales

consolidadas por razón de tamaño al no superar el conjunto de las sociedades del grupo los límites establecidos en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de la actividad realizada por la Sociedad y su condición de sociedad dominante de un grupo de sociedades, la misma es considerada como sociedad holding industrial atendiendo a lo dispuesto en la consulta 2 del BOICAC 79. En este sentido una holding industrial se considera aquella sociedad que tiene participaciones de control (normalmente cercanas al 100%) como instrumento para desarrollar la actividad corporativa del grupo. En este tipo de sociedades, la sociedad holding industrial no tiene otra actividad relevante ni otros ingresos diferenciados que los procedentes de las filiales industriales, que con vocación de permanencia, realizan la actividad industrial del grupo, si bien la actividad del holding es precisamente la gestión del grupo industrial en oposición a la actividad de gestión de cartera. En consecuencia los intereses y dividendos devengados por préstamos o repartidos por las sociedades filiales, se consideran como cifra de negocios, así mismo los deterioros y reversiones sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio se registran dentro del resultado de explotación.

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 la información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

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

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en cuenta 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.

c) Comparación de la información

Como requiere la normativa contable, el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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.

e) Empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2015 la Sociedad ha tenido pérdidas por importe de 2.810.905,33 euros (1.181.203,58 euros de beneficios en el ejercicio 2014), y cuenta con unos fondos propios positivos al 31 de diciembre de 2015 por importe de 32.138.256,64 euros (positivos por importe de 37.425.881,52 euros al 31 de diciembre de 2014), derivado principalmente de lo indicado en la nota 8 de la presente memoria abreviada.

Adicionalmente, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 378.535,88 euros (429.293,11 euros a 31 de diciembre de 2014) provocado por una cuenta a cobrar con su filial Asturias PropCo Número Uno, S.L.U.

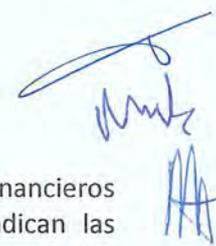
f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán 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 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 y en concreto con la evolución del valor de los activos y del patrimonio neto de las sociedades del grupo.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores de la Sociedad 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.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(2.810.905,33)
Total.	(2.810.905,33)
Base de reparto	Importe
Resultados de ejercicios anteriores.	(2.810.905,33)
Total.	(2.810.905,33)

La aplicación de las ganancias obtenidas por la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 y aprobada por el Accionista Único el 30 de junio de 2015 ha sido la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	1.181.203,58
Total.	1.181.203,58
Base de reparto	Importe
A reserva legal	118.120,36
A dividendos	944.962,86
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.	118.120,36
Total.	1.181.203,58

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

3.2 Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 21 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Accionista Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En consecuencia y en cumplimiento con la mencionada normativa, el 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad decidió repartir dividendos con cargo a la prima de emisión en la cantidad total de 944.962,86 euros al Accionista Único, Parque Principado SARL, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 29 de julio de 2015.

4. Normas de Registro y Valoración.

4.1 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 "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

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) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, 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.

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 corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- c) Efectivos y otros activos líquidos equivalentes: Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.2 Pasivos financieros

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.

4.3 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.

Los ingresos que la Sociedad ha generado fruto de su actividad financiera (dividendos deterioros y reversiones de deterioro de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y otros ingresos procedentes de la financiación concedida a las Sociedades participadas), se incluyen 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 registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.a).

4.4 Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.5 Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las

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

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

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

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 18 de agosto de 2014 el Accionista único adoptó la decisión del acoger a la Sociedad al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.

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

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

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

4.6 Transacciones entre partes 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 considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

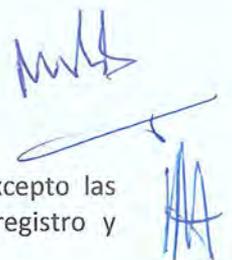
Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros excepto las participaciones en instrumentos de patrimonio establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
 Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2014 (Expresada en euros)

▪ **Activos financieros a corto plazo:**

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Créditos, Derivados y Otros	
		2015	2014
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		66.200,00	66.200,00
Otros deudores		200,00	4.037,06
Total		66.400,00	70.237,06

▪ **Pasivos financieros a corto plazo:**

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Derivados y Otros	
		2015	2014
Proveedores		512.012,10	487.012,10
Otros acreedores		87.398,54	10.610,51
Total		599.410,64	497.622,61

▪ **Pasivos financieros a largo plazo:**

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
		Deudas con entidades de crédito	
		2015	2014
Deudas con empresas del grupo y asociadas		34.681.701,75	37.152.709,64
Total		34.681.701,75	37.152.709,64

En las partidas "Otros deudores" y "Otros acreedores" no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

5.2 Análisis por vencimiento

	Euros						2015
	2016	2017	2018	2019	2020	Posteriores	Total
Activos:							
Deudores, empresas del grupo	66.200,00	-	-	-	-	-	66.200,00
Otros deudores	200,00	-	-	-	-	-	200,00
Total Activos	66.400,00	-	-	-	-	-	66.400,00
Pasivos:							
Deudas con empresa del grupo	-	-	34.681.701,75	-	-	-	34.681.701,75
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	512.012,10	-	-	-	-	-	512.012,10
Otros acreedores	87.398,54	-	-	-	-	-	87.398,54
Total Pasivos	599.410,64	-	34.681.701,75	-	-	-	34.281.112,39

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
 Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2014 (Expresada en euros)

	Euros					2014	
	2015	2016	2017	2018	2019	Posteriores	Total
Activos:							
Deudores, empresas del grupo	66.200,00	-	-	-	-	-	66.200,00
Otros deudores	4.037,06	-	-	-	-	-	4.037,06
Total Activos	70.237,06	-	-	-	-	-	70.237,06
Pasivos:							
Deudas con empresa del grupo	-	-	-	37.152.709,64	-	-	37.152.709,64
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	487.012,10	-	-	-	-	-	487.012,10
Otros acreedores	10.610,51	-	-	-	-	-	10.610,51
Total Pasivos	497.622,61	-	-	37.152.709,64	-	-	37.650.332,25

5.3 Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	225,79
Ratio de operaciones pagadas	225,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,00
	Importe (euros)
Total pagos realizados	19.955,44
Total pagos pendientes	0,00

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

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

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

6. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las empresas del grupo y la información relacionada con las mismas en las que la Sociedad participa a 31 de diciembre de 2015 Y 2014 es la siguiente:

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2014 (Expresada en euros)

Nombre	Forma jurídica	Actividad / Domicilio	Participación en el Capital Social Directo %	Derecho de Voto Directo %
Asturias PropCo Número Uno, S.L.U (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)	Sociedad Limitada	(*)	100%	100%
Asturias PropCo Número Dos, S.L.U (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)	Sociedad Limitada	(**)	100%	100%

(*) Asturias PropCo Número Uno, S.L.U (Anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) tiene por objeto social principal el alquiler de locales ubicados en el centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Parque Principado. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Eduardo Dato núm. 18, semisótano.

(**) Asturias PropCo Número Dos, S.L.U (Anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.) tiene por objeto social principal el alquiler de locales ubicados en el anexo al centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Parque Principado. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Eduardo Dato núm. 18, semisótano.

A 31 de diciembre de 2015, ninguna de las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los importes correspondientes a las partidas que componen las participaciones en empresa del grupo, han sido los siguientes (en Euros):

	2015	2014
Participaciones en empresas del Grupo	67.198.494,27	75.007.884,27
Asturias PropCo Número Uno, S.L.U	60.139.369,27	67.948.759,27
Asturias PropCo Número Dos, S.L.U	7.059.125,00	7.059.125,00
TOTAL	67.198.494,27	75.007.884,27

Las variaciones que producidas durante el ejercicio 2015 se deben a que el día 17 de septiembre de 2015 la Sociedad recibió 7.809.390 euros en concepto de devolución de reservas voluntarias afluídas con fecha anterior a la compra en el ejercicio 2013 de la sociedad participada Asturias PropCo Número Uno, S.L.U (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U). En consecuencia, el resultado total de la participación que ostenta la Sociedad se ha visto reducido en dicho importe.

El 30 de abril de 2014, las sociedades dependientes Asturias PropCo Número Uno, S.L.U y Asturias PropCo Número Dos, S.L.U suscribieron un contrato de financiación y otros documentos relacionados, sujeto a derecho inglés, por un importe máximo no superior a 95 millones de euros de principal.

Como consecuencia de la suscripción de los documentos de la financiación mencionados en el apartado anterior, se suscribieron sendas Pólizas de Prenda sobre la totalidad de las participaciones en las dos sociedades dependientes, ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, bajo los números 1.036 y 1.037 de su protocolo respectivamente en favor de la entidad HSBC Bank PLC, por lo que la Sociedad Dominante se obligó a modificar el régimen de transmisión de participaciones de

la dos sociedades dependientes añadiendo un artículo 9 bis con el siguiente tenor en ambas sociedades dependientes:

Artículo 9 bis.-“El régimen de transmisión de participaciones previsto en la Ley, en la normativa supletoriamente aplicable y en el artículo 9 de los Estatutos no será de aplicación en caso de transmisiones como consecuencia de un procedimiento de ejecución del derecho real de prenda con el que pudieran haber sido gravadas las participaciones, que traiga causa de la existencia de un supuesto de incumplimiento que permaneciera sin subsanar.”

Igualmente y dando cumplimiento a las obligaciones contraídas en los citados documentos de la financiación con fecha 30 de abril de 2014, mediante la suscripción de la mencionadas Pólizas de Prenda sobre las participaciones de las sociedades dependientes, la Sociedad Dominante se obligó a modificar los Estatutos sociales de las dos sociedades dependientes, añadiendo un artículo 10 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 10 bis.-Acciones-“En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, todos los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al propietario de dichas participaciones. Sin embargo, los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un supuesto de incumplimiento que permanezca sin subsanar de alguna de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite.”

Como consecuencia de la suscripción del referido contrato de financiación, actualmente el 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, así como el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas a favor de la entidad prestamista original HSBC Bank PLC.

Los importes del capital, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

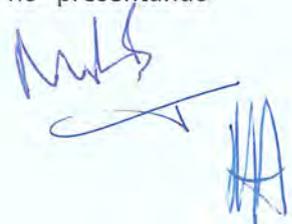
Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado del ejercicio	Resultado explotación
Asturias PropCo Número Uno, S.L.U.	9.773.678,37	4.185.608,46	5.264.129,82	4.859.637,23	8.437.048,63
Asturias PropCo Número Dos, S.L.U.	73.532,00	6.982.593,00	(2.790.552,90)	(211.885,05)	(211.885,05)

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad tiene abierta una única cuenta corriente en el Banco Santander cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015 asciende a 154.496,82 Euros (3.276,26 Euros en 2014), no presentando restricciones a su disponibilidad.

8. Fondos propios

a) Capital escriturado



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2014 (Expresada en euros)

Clase	Número de participaciones	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	5.000.000,00	1,00	5.000.000,00
Total	5.000.000,00	1,00	5.000.000,00

A fecha de cierre del presente ejercicio, el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000,00 euros representado por 5.000.000,00 acciones de carácter ordinario con un valor nominal por de 1,00 Euro por participación.

Con fecha 18 de septiembre de 2013 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1,00 euro cada una.

En el momento de su constitución los accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000,00 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000,00 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Socios transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado SARL., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

El día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital en la cuantía de 4.940.000,00 Euros, es decir, hasta la cuantía de 5.000.000,00 Euros mediante la creación de 4.940.000 acciones sociales de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 Euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000,00 Euros.

El efectivo e íntegro desembolso de las acciones de la 60.001 a la 5.000.000 por un importe total de 43.000.000,00 Euros se llevó a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000.000,00 Euros (Ver nota 10).

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas, salvo las establecidas en los estatutos.

Al 31 de diciembre de 2015 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U	Porcentaje de Participación	Número total de participaciones
Parque Principado, S.à.r.l	100%	5.000.000,00
Total	100%	5.000.000,00

b) Prima de emisión

La prima de emisión a cierre del presente ejercicio asciende a 36.528.243,31 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tenía registrado en su contabilidad el importe de 38.060.000,00 euros.

Las variaciones de prima habidas en el presente ejercicio se deben a que el día 17 de septiembre de 2015, el Accionista Único de la Sociedad decidió ejecutar una distribución de

parte de la prima de emisión existente en la Sociedad, y más concretamente, decidió el pago de la suma de 1.531.756,69 euros en concepto de dividendo, con cargo a esta partida.

La evolución a lo largo de los ejercicios anteriores es la que se describe en el apartado anterior.

Esta reserva es de libre disposición.

c) Reservas

Reserva Legal:

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad cuenta con una reserva legal de 118.120,36 euros (a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tenía reserva alguna constituida).

Resultados de ejercicios anteriores:

El importe de los resultados negativos de ejercicios anteriores asciende a 31 de diciembre de 2015 y 2014 a 6.697.201,70 euros y 6.815.322,06 euros. La variación entre ambos ejercicios se debe a la distribución de parte del resultado positivo del ejercicio 2014 por importe de 118.120,36 euros.

9. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Como consecuencia de la consideración de la Sociedad como holding industrial y según lo explicado en las notas 1 y 4.3 de la presente memoria abreviada, dentro del importe neto de la cifra de negocios se incluyen los intereses generados por préstamos a empresas del grupo.

A fecha 31 de diciembre de 2015 la Sociedad registra un "Importe neto de la cifra de negocios" que asciende a 2.126.266,40 euros procedentes de dos dividendos repartidos por parte de las filiales Asturias PropCo Número Uno, S.L. y Asturias PropCo Número Dos, S.L. por importe de 493.439 euros y 1.632.827 euros respectivamente. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no reflejó importe alguno en la cifra de negocios como consecuencia de haber capitalizado en enero de 2014 como mayor valor de la inversión el préstamo que durante el ejercicio 2013 tenía concedidos a una de sus filiales).

b) Gastos de personal

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



c) Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015 y 2014 es la siguiente:

Descripción	2015	2014
Servicios Notarios y Registros	226,11	16.743,87
Gastos Bancarios	1.126,76	237,51
Servicios de Contabilidad	8.796	6.500
Servicios Profesionales independientes	95.045,34	22.290,00
Otros servicios	15.845,73	23.473,01
Ajustes negativos en la imposición indirecta	9.507,74	11.023,12
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	0,00	(5.723.026,70)
TOTAL	130.547,40	(5.642.759,19)

d) Gastos e ingresos financieros

A 31 de diciembre de 2015, la sociedad registra unos gastos financieros por importe de 4.806.624,33 euros (4.461.555,61 euros en 2014) que se corresponden a los intereses devengados y capitalizados por los préstamos concedidos por el Accionista Único.

10. Saldos y operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2015 y su comparativo a cierre de del ejercicio 2014 es el que sigue:

Razón Social	Vinculación	Concepto	2015	2014
Parque Principado SARL	Matriz	Deudores, en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	66.200,00	66.200,00
Total			66.200,00	66.200,00

Razón Social	Vinculación	Concepto	2015	2014
Parque Principado SARL	Matriz	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	34.681.701,75	37.152.709,64
Total			34.681.701,75	37.152.709,64

Razón Social	Vinculación	Concepto	2015	2014
Asturias PropCo Número Uno, S.L.U.	Subsidiaria	Acreedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	512.012,10	487.012,10
Total			512.012,10	487.012,10

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo:

Razón Social	Vinculación	Concepto	2015	2014
Parque Principado SARL	Matriz	Gastos Financieros	(4.806.624,33)	(4.461.555,61)
Asturias PropCo Número Uno, S.L.U.	Filial	Importe neto de la cifra de negocios	493.439	-
Asturias PropCo Número Dos, S.L.U.	Filial	Importe neto de la cifra de negocios	1.632.827	-

La Sociedad suscribió el 4 de octubre de 2013 un Facility Agreement con su Accionista Único Parque Principado SARL por importe de 172.000.000 Euros, con una duración inicial de 5 años. Dicho importe se divide en tres tramos:

- Tramo A: 86.000.000,00 Euros, con un tipo de interés del 7%
- Tramo B: 43.000.000,00 Euros, con un tipo de interés del 13%.
- Tramo C: 43.000.000,00 Euros, sin tipo de interés.

En fecha 28 de noviembre de 2013, la Sociedad amortizó una parte del principal del Tramo A por importe de 2.758.899,05 Euros.

Asimismo, dicho día, suscribió, como prestamista, un Facility Agreement con cada una de sus filiales por los siguientes importes:

- Asturias PropCo Número Dos, S.L.U (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.) por importe de 28.212.500,00 Euros, que se divide en tres tramos:
 - Tramo A: 19.228.691,81 Euros, con un tipo de interés del 7%.
 - Tramo B: 1.930.683,19 Euros, con un tipo de interés del 13%.
 - Tramo C: 7.053.125,00 Euros, sin tipo de interés.
- Asturias PropCo Número Uno, S.L.U (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.) por importe de 73.475.573,00 Euros, que se divide en dos tramos:
 - Tramo A: 66.771.308,18 Euros, con un tipo de interés del 7%.
 - Tramo B: 6.704.264,82 Euros, con un tipo de interés del 13%.

Con fecha 2 de Diciembre de 2013, la Sociedad firmó un contrato de cesión de préstamos con su Accionista Único, mediante el cual entregaba parte de sus préstamos e intereses como pago las deudas mantenidas con estos. A modo de resumen, la situación a cierre del ejercicio 2013 era la siguiente:

- **Deuda con el Accionista Único:**
 - Tramo B del préstamo por importe de 32.691.154,05 euros, desglosados en 32.329.247 euros de principal y 361.907,05 euros de intereses devengados y no vencidos a cierre del ejercicio.
 - Tramo C del préstamo por importe de 43.000.000,00 siendo todo principal.
- **Crédito con Asturias PropCo Número Dos, S.L.U (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U):**
 - Tramo C del préstamo por importe de 7.053.125,00 euros, correspondiente todo el saldo al principal.

Con fecha 30 de enero de 2014 la sociedad amplió su participación en la Sociedad Principado Número Dos, S.L.U. por importe de 7.053.125 euros a través de una ampliación de capital por importe de 70.532 euros y una prima de asunción de 6.982.593 euros por compensación del préstamo por que tenía con la filial por el mismo importe.

Adicionalmente, tal y como se explica en la nota 8, el día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital por compensación del préstamo de tramo C por importe de 43.000.000 de euros en la cuantía de 4.940.000,00 euros, mediante la creación de 4.940.000 acciones sociales de 1,00 euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000,00 Euros.

A cierre del ejercicio 2014 la Sociedad seguía manteniendo el préstamo de tramo B el cual, durante el ejercicio 2014, se le han incluido los intereses devengados y no vencidos del ejercicio por importe de 4.461.555,61 euros, los cuales se capitalizan y podrán ser pagados al final del préstamo.,

Finalmente y como consecuencia de lo anterior, a cierre del presente ejercicio, la Sociedad sigue manteniendo en vigor con su Accionista Único el TRAMO B correspondiente al préstamo inicial, por importe de 34.681.701,75 euros, al cual se le han incluido los intereses devengados y no vencidos del ejercicio por importe de 4.806.624,33 euros, los cuales se capitalizan y serán pagados al vencimiento del préstamo y se ha amortizado parte de la deuda realizando un pago por importe 7.277.632 euros en fecha 17 de septiembre de 2015.

11. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

2015	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(2.810.905,33)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
- Deterioro de participaciones y de préstamos con empresas del Grupo	-	-	-
- Gastos financieros no deducibles	-	-	-
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	1.680357,96	-	1.680357,96
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			1.130.547,37

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
 Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 y 2014 (Expresada en euros)

2014	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			1.181.203,58
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
- Deterioro de participaciones y de préstamos con empresas del Grupo	-	-	-
- Gastos financieros no deducibles	-	-	-
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	3.461.555,61	-	3.361.555,61
- con origen en ejercicios anteriores	-	(5.723.026,70)	(5.723.026,70)
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.180.267,51)

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

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

Adicionalmente, en 2014, a parte del límite de deducibilidad de los gastos financieros se procedió a revertir la diferencia temporal existente por las reversión del deterioro en la participación de Asturias PropCo Número Dos, S.L.U.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle:

Euros Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2013	301.232,27	-	301.232,27
2014	-	-	-
2015	1.130547,37	-	1.130547,37
Total	1.431.779,64	-	1.431.779,64



La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Al estar constituida en 2013 solamente estarían pendientes los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

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 abreviadas.

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

12. Otra información

Durante el ejercicio la Sociedad no ha registrado gasto alguno ni ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

La Sociedad no tiene la obligación de auditar sus cuentas anuales abreviadas por no cumplir las circunstancias prescritas en el artículo 257 de la Ley de Sociedades de Capital, si bien ha decidido hacerlo de manera voluntaria.

Asimismo, no se 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.

La Sociedad no mantiene saldos con los miembros del Consejo de Administración ni la alta dirección, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 salvo TMF Management Spain, S.L. que en su calidad de Administrador y por otros servicios profesionales ha devengado un importe de 24.730,72 euros, por todos los conceptos, durante el ejercicio 2015 en concepto de prestación de servicios profesionales (30.258,97 euros durante el ejercicio 2014).

La Sociedad no mantiene ningún compromiso por pensiones o seguros de vida con los miembros del Consejo de Administración.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros antiguos y actuales de los órganos y Consejo de Administración han comunicado que no tienen conflicto con el interés de la Sociedad. La Sociedad TMF Management Spain, S.A. representada por Doña María Belén Garrigues Calderón ha notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicadas debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quienes toman las decisiones financieras y operativas sobre la

misma, siendo los administradores solidarios un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y el mismo.

13. Honorarios de los auditores

Los importes de honorarios devengados durante el ejercicio 2015 y 2014 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 27.200 euros (8.200 euros en 2014) y por otros servicios de verificación ascendieron a 28.000 euros (0 euros en 2014). Dichos importes son iguales a los devengados en el ejercicio anterior.

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

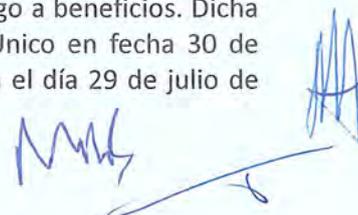
14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

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

1. Al 31 de diciembre de 2015 existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de SOCIMI cuyo desglose se corresponde con el siguiente detalle:

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	(6.815.322)
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	(6.815.322)
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	-
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	-

2. Durante el ejercicio 2015 ninguna de las sociedades del Grupo distribuyó dividendos con cargo a reservas.
3. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad generó un beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, que fue realizado de la siguiente manera: Reparto del beneficio del ejercicio 2014 por importe de 1.181.203,58 euros, por lo que una vez dotada la reserva legal correspondiente (118.120,36 euros) y distribuida la parte correspondiente a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (118.120,36 euros) se procedió a la distribución del importe de 944.962,86 con cargo a beneficios. Dicha distribución fue realizada tras decisión adoptada por su Accionista Único en fecha 30 de junio de 2015, si bien el pago se hizo efectivo mediante transferencia el día 29 de julio de 2015. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.



4. 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 participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de las participaciones a las que se hace referencia anteriormente son las siguientes: i) en relación a Asturias PropCo Número Uno, S.L.U (Parque Principado, S.L.U) se adquirió con fecha 4 de octubre de 2013, y ii) en relación con Asturias PropCo Número Dos, S.L.U (Principado Número Dos, S.L.U) se adquirió con fecha 3 de octubre de 2013.

15. Hechos posteriores al cierre

El día 4 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 4.812 de su protocolo mediante la cual la Sociedad cambia su denominación por la actual, esto es, Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A y traslada su domicilio social a la Calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010 Madrid.

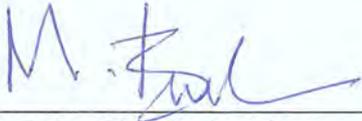
A excepción del anterior, y a juicio de los Administradores no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al cierre del ejercicio, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales abreviadas.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Con fecha 31 de marzo de 2016 el Consejo de Administración de Asturias Retail and Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas (Balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estados de cambios en el patrimonio neto abreviado y Memoria abreviada) correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, a 31 de marzo de 2016



D. Richard Martin Breeden
Presidente



D. Nicholas John Viner Hodson
Vicepresidente



D. José Urrutia del Pozo
Consejero

ANEXO II Cuentas Anuales abreviadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2014

**INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Informe de Auditoría independiente y Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la Sociedad Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Calzada Criado

26 de junio de 2015

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid,
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, www.pwc.com/es



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/11373
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 1/2011 de 1 de julio

**INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DE 2014

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		75.007.884,27	69.284.857,57
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		75.007.884,27	69.284.857,57
1.	Instrumentos de patrimonio	6	75.007.884,27	65.427.491,49
2.	Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 10	-	3.857.366,08
B)	ACTIVO CORRIENTE		73.513,32	122.954,24
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		70.237,06	70.087,06
1.	Otros deudores	5	4.037,06	4.037,06
2.	Deudores, empresas del grupo y asociadas	5 y 10	66.200,00	66.050,00
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.276,26	52.867,18
TOTAL ACTIVO (A + B)			75.081.397,59	69.407.811,81

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
A)	PATRIMONIO NETO		37.425.881,52	(6.755.322,06)
A-1)	Fondos propios		37.425.881,52	(6.755.322,06)
I.	Capital	8	5.000.000,00	60.000,00
1.	Capital escriturado		5.000.000,00	60.000,00
II.	Prima de emisión	8	38.060.000,00	-
V.	Resultados de ejercicios anteriores		(6.815.322,06)	-
VII.	Resultado del ejercicio	3	1.181.203,58	(6.815.322,06)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		37.152.709,64	74.428.634,99
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 10	37.152.709,64	74.428.634,99
C)	PASIVO CORRIENTE		502.806,43	1.734.498,88
II.	Provisiones a corto plazo		5.183,82	5.033,82
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 10	-	1.262.519,06
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		497.622,61	466.946,00
1.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5 y 10	487.012,10	465.730,20
2.	Otros acreedores	5	10.610,51	1.215,80
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			75.081.397,59	69.407.811,81

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 y al ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013
(Expresada en euros)

		NOTAS	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
1.	Importe neto de la cifra de negocios	9a)	-	1.150.687,93
7.	Otros gastos de explotación	6 y 9c)	5.642.759,19	(5.723.026,78)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.642.759,19	(4.585.899,89)
15.	Gastos financieros	9d)	(4.461.555,61)	(2.229.422,17)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(4.461.555,61)	(2.229.422,17)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.181.203,58	(6.815.322,06)
20.	Impuestos sobre beneficios	11	-	-
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.181.203,58	(6.815.322,06)

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado Abreviado de cambios en el patrimonio neto y de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 y el ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 (Expresada en euros)

A) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

	Capital Escriturado (Nota 8 a)	Prima de emisión (Nota 8 b)	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013	-	-	-	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(6.815.322,06)	(6.815.322,06)
Operaciones con socios o propietarios	60.000,00	-	-	-	60.000,00
<i>Aumentos de capital</i>	60.000,00	-	-	-	60.000,00
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	60.000,00	-	-	(6.815.322,06)	(6.755.322,06)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	60.000,00	-	-	(6.815.322,06)	(6.755.322,06)
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.181.203,58	1.181.203,58
Operaciones con socios o propietarios	4.940.000,00	38.060.000,00	-	-	43.000.000,00
<i>Aumentos de capital</i>	4.940.000,00	38.060.000,00	-	-	43.000.000,00
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(6.815.322,06)	6.815.322,06	-
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	5.000.000,00	38.060.000,00	(6.815.322,06)	1.181.203,58	37.425.881,52

B) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos

	NOTAS	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	1.181.203,58	(6.815.322,06)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.181.203,58	(6.815.322,06)

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

1. Información general

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo y con domicilio en Madrid, en la calle Ayala, 66 y con la denominación inicial de OAKRIDGE, S.A.

La Sociedad se encuentra inscrita al Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, hoja M-566436, siendo su número de identificación fiscal A86819489.

En el momento de su constitución los socios desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000,00 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Socios transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.á.r.l., convirtiéndose así en el Socio Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 3 de octubre de 2013, la Sociedad fue declarada como Sociedad Unipersonal siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 11 de octubre de 2013.

El día 26 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por la de Intu Parque Principado, S.A. mediante escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.450 de su protocolo.

La Sociedad está administrada por un Administrador Único, TMF Sociedad de Dirección, S.L, representada por Belén Garrigues Calderón.

Igualmente, el día 18 de agosto de 2014 el socio único adoptó la decisión del acoger a la Sociedad al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.

Consecuentemente, y mediante escritura de fecha 24 de septiembre de 2014 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.085 de su protocolo la Sociedad cambió su denominación por la actual y modificó su anterior objeto social, por el siguiente:

- I. 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.
- II. 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.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

- III. 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").
- IV. 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.
- V. 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."

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

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 27 de septiembre. Sin embargo, el Administrador Único ha decidido acogerse a lo dispuesto en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre), y no proceder a la formulación de cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño al no superar el conjunto de las sociedades del grupo los límites establecidos en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de la actividad realizada por la Sociedad y su condición de sociedad dominante de un grupo de sociedades, la misma es considerada como sociedad holding industrial atendiendo a lo dispuesto en la consulta 2 del BOICAC 79. En este sentido una holding industrial se considera aquella sociedad que tiene participaciones de control (normalmente cercanas al 100%) como instrumento para desarrollar la actividad corporativa del grupo. En este tipo de sociedades, la sociedad holding industrial no tiene otra actividad relevante ni otros ingresos diferenciados que los procedentes de las filiales industriales, que con vocación de permanencia, realizan la actividad industrial del grupo, si bien la actividad del holding es precisamente la gestión del grupo industrial en oposición a la actividad de gestión de cartera. En consecuencia los intereses y dividendos devengados por préstamos o repartidos por las sociedades filiales, se consideran como cifra de negocios, así mismo los deterioros y reversiones sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio se registran dentro del resultado de explotación.

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 de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en cuenta 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.

c) Comparación de la información

Como requiere la normativa contable, el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, iniciado el 18 de septiembre de 2013 y cerrado el 31 de diciembre de 2013, por lo que determinadas cifras pueden no ser comparables. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Asimismo determinados importes correspondientes al ejercicio 2013 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales abreviadas con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación:

	Miles de Euros	
	Debe	Haber
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Resultado financiero)	-	5.723
Otros Gastos de Explotación	5.723	-
	5.723	5.723

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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.

e) Empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2014 la Sociedad ha tenido beneficios por importe de 1.181.203,58 euros (6.815.322,06 euros de pérdidas en el ejercicio 2013), y cuenta con unos fondos propios positivos al 31 de diciembre de 2014 por importe de 37.425.881,52 euros (negativos por importe de 6.755.322,06 euros al 31 de diciembre de 2013), derivado principalmente de lo indicado en la nota 8 de la presente memoria abreviada.

Adicionalmente, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2014 por importe de -429.293,11 euros (-1.611.544,64 euros a 31 de diciembre de 2013). No obstante la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su Accionista Único, para al menos los próximos 12 meses.

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

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

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

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros 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 y en concreto con la evolución del valor de los activos y del patrimonio neto de las sociedades del grupo.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

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%. El Administrador Único realiza 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 del Administrador Único 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.

3. Aplicación del resultado

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

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	1.181.203,58
Total.	1.181.203,58
Base de reparto	Importe
A reserva legal.	118.120,36
A dividendos.	944.962,86
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.	118.120,36
Total.	1.181.203,58

La aplicación de las pérdidas de la sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 aprobada por el Accionista Único el 23 de diciembre de 2014 ha sido la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(6.815.322,06)
Total.	(6.815.322,06)
Base de reparto	Importe
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.815.322,06)
Total.	(6.815.322,06)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

3.2 Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 21 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Normas de Registro y Valoración.

4.1 Activos financieros

- a) Préstamos y partidas a cobrar: 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 "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

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) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, 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.

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

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

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 corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- c) Efectivos y otros activos líquidos equivalentes: Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.2 Pasivos financieros

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.

4.3 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.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

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.

Los ingresos que la Sociedad ha generado fruto de su actividad financiera (dividendos deterioros y reversiones de deterioro de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y otros ingresos procedentes de la financiación concedida a las Sociedades participadas), se incluyen 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 registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.a)".

4.4 Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.5 Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

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

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 18 de agosto de 2014 el socio único adoptó la decisión del acoger a la Sociedad al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.

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

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de 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 se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.6 Transacciones entre partes 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 el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros excepto las participaciones en instrumentos de patrimonio establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	2014	2013
	Euros	Euros
	Activos financieros a largo plazo	Activos financieros a largo plazo
	Créditos	Créditos
	Derivados	Derivados
	Otros	Otros
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	-	7.053.125,00
Deterioro de créditos a empresas del grupo y asociados	-	(3.195.758,92)
Total	-	3.857.366,08

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

	2014	2013
		Euros
	Activos financieros a corto plazo	Activos financieros a corto plazo
	Créditos	Créditos
	Derivados	Derivados
	Otros	Otros
Otros deudores	4.037,06	4.037,06
Deudores, empresas del grupo y asociadas	66.200,00	66.050,00
Total	70.237,06	70.087,06

	2014	2013
		Euros
	Pasivos financieros a largo plazo	Pasivos financieros a largo plazo
	Derivados	Derivados
	Otros	Otros
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 10)	37.152.709,64	74.428.634,99
Total	37.152.709,64	74.428.634,99

	2014	2013
		Euros
	Pasivos financieros a corto plazo	Pasivos financieros a corto plazo
	Derivados	Derivados
	Otros	Otros
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 10)	487.012,10	465.730,20
Otros acreedores	10.610,51	1.215,80
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 10)	-	1.262.519,06
Total	497.622,61	1.729.465,06

En las partidas "Otros deudores" y "Otros acreedores" no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

5.2 Análisis por vencimiento

	Euros						2014
	2015	2016	2017	2018	2019	Posteriores	Total
Activos:							
Deudores, empresas del grupo	66.200,00	-	-	-	-	-	66.200,00
Otros deudores	4.037,06	-	-	-	-	-	4.037,06
Total Activos	70.237,06	-	-	-	-	-	70.237,06
Pasivos:							
Deudas con empresa del grupo	-	-	-	37.152.709,64	-	-	37.152.709,64
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	487.012,10	-	-	-	-	-	487.012,10
Otros acreedores	10.610,51	-	-	-	-	-	10.610,51
Total Pasivos	497.622,61	-	-	37.152.709,64	37.152.709,64	-	37.650.332,25

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

	Euros					2013	
	2014	2015	2016	2017	2018	Posteriores	Total
Activos:							
Deudores, empresas del grupo	66.050,00	-	-	-	-	-	3.923.416,08
Otros deudores	4.037,06	-	-	-	3.857.366,08	-	4.037,06
Total Activos	70.087,06	-	-	-	3.857.366,08	-	3.927.453,13
Pasivos:							
Deudas con empresa del grupo	1.262.519,06	-	-	-	74.428.634,99	-	75.691.154,05
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	465.730,20	-	-	-	-	-	465.730,20
Otros acreedores	1.215,80	-	-	-	-	-	1.215,80
Total Pasivos	1.729.465,06	-	-	-	74.428.634,99	-	76.158.100,05

6. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las empresas del grupo y la información relacionada con las mismas en las que la Sociedad participa a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

Nombre	Forma jurídica	Actividad / Domicilio	Participación en el Capital Social Directo %	Derecho de Voto Directo %
Parque Principado, S.L.U.	Sociedad Limitada	(*)	100%	100%
Principado Número Dos, S.L.U.	Sociedad Limitada	(**)	100%	100%

(*) Parque Principado, S.L. tiene por objeto social principal el alquiler de locales ubicados en el centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Parque Principado. Su domicilio social se encuentra en Madrid, -C/ Ayala núm, 66.

(**) Principado Número Dos, S.L.U. tiene por objeto social principal el alquiler de locales ubicados en el anexo al centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Parque Principado. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Ayala 66.

Ninguna de las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los importes correspondientes a las partidas que componen las participaciones en empresa del grupo, han sido los siguientes (en Euros):

	2014	2013
Participaciones en empresas del Grupo	75.007.884,27	67.954.759,27
Parque Principado, S.L.U.	67.948.759,27	67.948.759,27
Principado Número Dos, S.L.U.	7.059.125,00	6.000,00
Provisión sobre participaciones en empresas del Grupo	-	(2.527.267,78)
Parque Principado, S.L.U.	-	(2.521.267,78)
Principado Número Dos, S.L.U.	-	(6.000,00)
	75.007.884,27	65.427.491,49

Las variaciones producidas en el ejercicio se deben a:

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

- a) Con fecha 30 de enero de 2014 la Sociedad amplió su participación en la Sociedad Principado Número Dos, S.L.U. por importe de 7.053.125 euros a través de una ampliación de capital por importe de 70.532 euros y una prima de asunción de 6.982.593 euros por compensación de préstamos.
- b) La Sociedad procede a revertir la totalidad de la provisión dotada en el ejercicio anterior en ambas filiales como consecuencia de la mejora patrimonial de estas derivada de una mejora en las valoraciones de los activos inmobiliarios.

Los importes del capital, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado del ejercicio	Resultado explotación
Parque Principado, S.L.U.	9.774.000	4.186.000	12.950.000	617.000	7.200.000
Principado Número Dos, S.L.U.	73.532,00	6.982.593,00	-3.198.759,32	2.041.033,93	4.059.894,42

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad tiene abierta una única cuenta corriente en el Banco Santander cuyo saldo al 31 de diciembre de 2014 asciende a 3.276,26 Euros (52.867,18 Euros en 2013), no presentando restricciones a su disponibilidad.

8. Fondos propios

a) Capital escriturado

	2014	2013
Capital escriturado	5.000.000,00	60.000,00

Con fecha 18 de septiembre de 2013 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1,00 euro cada una.

En el momento de su constitución los accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000,00 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000,00 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Socios transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.á.r.l., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

El día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital en la cuantía de 4.940.000,00 Euros, es decir, hasta la cuantía de 5.000.000,00 Euros mediante la creación de 4.940.000 acciones sociales de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 Euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000,00 Euros.

El efectivo e íntegro desembolso de las acciones de la 60.001 a la 5.000.000 por un importe total de 43.000.000,00 Euros se llevó a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000.000,00 Euros (Ver nota 10).

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas, salvo las establecidas en los estatutos.

Al 31 de diciembre de 2014 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de participaciones	Porcentaje de Participación
Parque Principado, S.à.r.l	5.000.000	100,00%

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

8.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. 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 y 2013 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

9 Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Como consecuencia de la consideración de la Sociedad como holding industrial y según lo explicado en las notas 1 y 4.3 de la presente memoria abreviada, dentro del importe neto de la cifra de negocios se incluyen los intereses generados por préstamos a empresas del grupo.

A fecha 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no presenta cantidad alguna registrada bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" como consecuencia de haber capitalizado en enero de 2014 como mayor valor de la inversión el préstamo que durante el ejercicio 2013 tenía concedidos a una de sus filiales.

b) Gastos de personal

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

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

c) Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014	2013
Servicios Notarios y Registros	16.743,87	6.111,87
Gastos Bancarios	237,51	457,14
Servicios de Contabilidad	6.500	1.625,00
Servicios Profesionales independientes	22.290,00	-
Otros servicios	23.473,01	5.367,03
Ajustes negativos en la imposición indirecta	11.023,12	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	(5.723.026,70)	5.723.026,78
TOTAL	(5.642.759,19)	5.736.587,82

d) Gastos e ingresos financieros

Los gastos financieros por importe de 4.461.555,61 euros (2.229.422,17 euros) Euros corresponden a los intereses devengados y no pagados por los préstamos concedidos por el Accionista Único.

10. Saldos y operaciones con partes vinculadas

	2014	2013
Deudores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	66.200,00	66.050,00
-Parque Principado, S.A.R.L.	66.200,00	66.050,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	3.857.366,08
-Principado Número Dos, S.L.	-	7.053.125,00
-Principado Número Dos, S.L.	-	-3.195.758,92
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	37.152.709,64	74.428.634,99
-Parque Principado, S.A.R.L.	37.152.709,64	74.428.634,99
-Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	1.262.519,06
-Parque Principado, S.A.R.L.	-	1.262.519,06
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	487.012,10	465.730,20
-Parque Principado, S.L.	487.012,10	465.730,20

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo:

	2014	2013
Gastos financieros	4.461.555,61	2.229.422,17
-Parque Principado, S.A.R.L.	4.461.555,61	2.229.422,17
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.150.687,93
-Principado Número Dos, S.L.	-	257.146,93
-Parque Principado, S.L.	-	893.541,00

La Sociedad suscribió el 4 de octubre de 2013 un Facility Agreement con su Accionista Único Parque Principado, S.a.r.l por importe de 172.000.000 Euros, con una duración inicial de 5 años. Dicho importe se divide en tres tramos:

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

- Tramo A: 86.000.000,00 Euros, con un tipo de interés del 7%
- Tramo B: 43.000.000,00 Euros, con un tipo de interés del 13%.
- Tramo C: 43.000.000,00 Euros, sin tipo de interés.

En fecha 28 de noviembre de 2013, la Sociedad amortizó una parte del principal del Tramo A por importe de 2.758.899,05 Euros.

Asimismo, dicho día, suscribió, como prestamista, un Facility Agreement con cada una de sus filiales por los siguientes importes:

- Principado Número Dos, S.L. por importe de 28.212.500,00 Euros, que se divide en tres tramos:
 - Tramo A: 19.228.691,81 Euros, con un tipo de interés del 7%.
 - Tramo B: 1.930.683,19 Euros, con un tipo de interés del 13%.
 - Tramo C: 7.053.125,00 Euros, sin tipo de interés.
- Parque Principado, S.L. por importe de 73.475.573,00 Euros, que se divide en dos tramos:
 - Tramo A: 66.771.308,18 Euros, con un tipo de interés del 7%.
 - Tramo B: 6.704.264,82 Euros, con un tipo de interés del 13%.

Con fecha 1 de Diciembre de 2013, la Sociedad firmó un contrato de cesión de préstamos con su Accionista Único, mediante el cual entregaba parte de sus préstamos e intereses como pago las deudas mantenidas con estos. A modo de resumen, la situación a cierre del ejercicio 2013 era:

- **Deuda con el accionista Único**
 - Tramo B del préstamo por importe de 32.691.154,05 euros, desglosados en 32.329.247 euros de principal y 361.907,05 euros de intereses devengados y no vencidos a cierre del ejercicio.
 - Tramo C del préstamo por importe de 43.000.000,00 siendo todo principal.
- **Crédito con principado Número Dos, S.L.**
 - Tramo C del préstamo por importe de 7.053.125,00 euros, correspondiente todo el saldo al principal.

Tal y como se explica en la nota 6, con fecha 30 de enero de 2014 la sociedad amplió su participación en la Sociedad Principado Número Dos, S.L.U. por importe de 7.053.125 euros a través de una ampliación de capital por importe de 70.532 euros y una prima de asunción de 6.982.593 euros por compensación del préstamo por que tenía con la filial por el mismo importe.

Adicionalmente, tal y como se explica en la nota 8, el día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital por compensación del préstamo de tramo C por importe de 43.000.000 de euros en la cuantía de 4.940.000,00 euros, mediante la creación de 4.940.000 acciones sociales de 1,00 euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000,00 Euros.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

Finalmente la Sociedad sigue manteniendo el préstamo de tramo B al cual, durante este ejercicio 2014, se le han incluido los intereses devengados y no vencidos de ejercicio por importe 4.461.555,61 euros, los cuales se capitalizan y serán pagados al vencimiento del préstamo.

11. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			1.181.203,58			-
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades						
Diferencias permanentes						
- Deterioro de participaciones y de préstamos con empresas del Grupo	-	-	-			
- Gastos financieros no deducibles	-	-	-			
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	3.461.555,61	-	3.361.555,61			
- con origen en ejercicios anteriores	-	(5.723.026,70)	(5.723.026,70)			
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			(1.180.267,51)			

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

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

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle:

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

Euros	Saldo inicial	Aplicado	Pendiente
2013 (caducidad año 2031)	301.232,27	-	301.232,27
2014 (caducidad año 2032)	-	-	-
Total	301.232,27	-	301.232,27

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Al estar constituida en 2013 solamente estarían pendientes los ejercicios 2013 y 2014.

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, el administrador único considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

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

12. Otra información

Durante el ejercicio la Sociedad no ha registrado gasto alguno ni ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

La Sociedad no tiene la obligación de auditar sus cuentas anuales abreviadas por no cumplir las circunstancias prescritas en el artículo 257 de la Ley de Sociedades de Capital, si bien ha decidido hacerlo de manera voluntaria.

Asimismo, no se 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.

Durante el ejercicio 2013 y 2014, el Accionista Único no ha recibido ningún tipo de remuneración en concepto de sueldos y salarios, ni dietas u otras retribuciones.

La Sociedad ha abonado un importe de 3.000 euros durante el ejercicio 2014 (4.862 euros en 2013), en concepto de prestación de servicios profesionales a TMF Spain, S.A.

Tal como se indica en la nota 1 de la presente memoria abreviada, la Sociedad TMF Sociedad de Dirección, S.L., como Administrador Único de la Sociedad y en cumplimiento de los art. 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, notifica que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicadas debidamente al Socio Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo el Administrador Único un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y el

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

mismo.

Cumpliendo el deber de información establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de que no existe saldo pendiente de pago a proveedores que a 31 de diciembre de 2014 superior al plazo legal de pago.

	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%*
Dentro del plazo máximo legal**	43.839,95	75%	10.749,48	100%
Resto	14.383,58	25%		
Total pagos del ejercicio	58.223,53	100%	10.749,48	100%
PMPE (días) de pagos	46,63		11,07	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal	-	-	-	-

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal del pago será, en cada caso el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad

13 Honorarios de los auditores

Los importes de honorarios devengados durante el ejercicio 2014 y 2013 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 3.000 euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 5.200 euros. Dichos importes son iguales a los devengados en el ejercicio anterior.

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

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

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

- Al 31 de diciembre de 2014 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.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, se adjunta en la nota 3 de la presente memoria abreviada la propuesta de distribución de dividendos a ser aprobada por el Accionista Único
- 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 participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de las participaciones a las que se hace referencia anteriormente son las siguientes: i) en relación a Parque Principado, S.L. se adquirió con fecha 4 de octubre de 2013, y en relación con Principado Número Dos, S.L. se adquirió con fecha 3

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

de octubre de 2013.

15. Hechos posteriores al cierre

A juicio del Administrador Único no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al cierre del ejercicio, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales abreviadas.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 (Expresada en euros)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Con fecha 25 de junio de 2015 el Administrador Único de PRINCIPADO NÚMERO DOS, S.L. (Sociedad Unipersonal) y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas (Balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estados de cambios en el patrimonio neto abreviado y Memoria abreviada) correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, a 25 de junio de 2015



Administrador Único
Fdo.: TMF Sociedad de Dirección, S.L.
Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón

ANEXO III Cuentas Anuales abreviadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2013

**INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)
(anteriormente denominado Intu Parque Principado, S.A.
(Sociedad Unipersonal))**

Informe de Auditoría y Cuentas Anuales
Abreviadas correspondientes al ejercicio
comprendido entre el 18 de septiembre de 2013
y el 31 de diciembre de 2013



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (anteriormente denominado Intu Parque Principado, S.A. (Sociedad Unipersonal)):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Intu Parque Principado, S.A.U., que comprenden el balance 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 comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013. 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 entidad (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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Intu Parque Principado, S.A.U. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013, 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
Socio – Auditor de Cuentas

18 de diciembre de 2014



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 01/14/16035
SELLO CORPORATIVO: 86,00 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 1/2013, de 1 de Julio

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, www.pwc.com/es

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 8.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

**INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE
EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

Balance abreviado		NOTAS	EJERCICIO 2013
ACTIVO			
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		69.284.857,57
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		69.284.857,57
1.	Instrumentos de patrimonio	6	65.427.491,49
2.	Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 11	3.857.366,08
B)	ACTIVO CORRIENTE		122.954,24
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		70.087,06
1.	Otros deudores	5	4.037,06
2.	Deudores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 11	66.050,00
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	52.867,18
TOTAL ACTIVO (A + B)			69.407.811,81
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A)	PATRIMONIO NETO		(6.755.322,06)
A-1)	Fondos propios		(6.755.322,06)
I.	Capital		60.000,00
1.	Capital escriturado	8	60.000,00
VI.	Resultado del ejercicio	3	(6.815.322,06)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		74.428.634,99
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 11	74.428.634,99
C)	PASIVO CORRIENTE		1.734.498,88
II.	Provisiones a corto plazo		5.033,82
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 11	1.262.519,06
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5	466.946,00
1.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11	465.730,20
2.	Otros acreedores	10	1.215,80
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			69.407.811,81

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 15 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 (Expresada en euros)

	Pérdidas y Ganancias Abreviada	NOTAS	EJERCICIO 2013
1.	Importe neto de la cifra de negocios	9 a)	1.150.687,93
7.	Otros gastos de explotación	9 c)	(13.561,04)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.137.126,89
15.	Gastos financieros	9 d)	(2.229.422,17)
18.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	(5.723.026,78)
B)	RESULTADO FINANCIERO		(7.952.448,95))
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.815.322,06)
20.	Impuesto sobre beneficios	12	-
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(6.815.322,06)

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado Abreviado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 (Expresada en euros)

A) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

		Capital Escriturado (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
A)	SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2013	-	-	-
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	(6.815.322,06)	(6.815.322,06)
II.	Operaciones con socios o propietarios	60.000,00	-	60.000,00
1.	Aumentos de capital	60.000,00	-	60.000,00
B)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	60.000,00	(6.815.322,06)	(6.755.322,06)

B) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos

	NOTA	Ejercicio 2013
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(6.815.322,06)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
D) Total ingresos y gastos reconocidos		(6.815.322,06)

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

1. Información general

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (en adelante la "Sociedad") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo y con domicilio en Madrid, en la calle Ayala, 66 y con la denominación inicial de OAKRIDGE, S.A.

La Sociedad se encuentra inscrita al Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, hoja M-566436, siendo su número de identificación fiscal A86819489.

En el momento de su constitución los socios desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000,00 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Socios transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.á.r.l., convirtiéndose así en el Socio Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 3 de octubre de 2013, la Sociedad fue declarada como Sociedad Unipersonal siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 11 de octubre de 2013.

El día 26 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por la actual mediante escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.450 de su protocolo.

La Sociedad está administrada por un Administrador Único, TMF Sociedad de Dirección, S.L, representada por Belén Garrigues Calderón.

La Sociedad tiene, entre otros, por objeto:

- la constitución, participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades;
- la adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles; 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 y básicamente la Ley del Mercado de Valores 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; y prestar servicios relacionados con esta actividad descrita. Estas actividades podrán ser realizadas por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con objeto análogo o idéntico".

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

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

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 27 de septiembre. Sin embargo, el Administrador Único han decidido acogerse a lo dispuesto en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre), y no proceder a la formulación de cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño al no superar el conjunto de las sociedades del grupo los límites establecidos en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de la actividad realizada por la Sociedad y su condición de sociedad dominante de un grupo de sociedades, la misma es considerada como sociedad holding industrial atendiendo a lo dispuesto en la consulta 2 del BOICAC 79. En este sentido una holding industrial se considera aquella sociedad que tiene participaciones de control (normalmente cercanas al 100%) como instrumento para desarrollar la actividad corporativa del grupo. En este tipo de sociedades, la sociedad holding industrial no tiene otra actividad relevante ni otros ingresos diferenciados que los procedentes de las filiales industriales, que con vocación de permanencia, realizan la actividad industrial del grupo, si bien la actividad del holding es precisamente la gestión del grupo industrial en oposición a la actividad de gestión de cartera. En consecuencia los intereses y dividendos devengados por préstamos o repartidos por las sociedades filiales, se consideran como cifra de negocios.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en cuenta 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.

c) Comparación de la información

La Sociedad fue constituida el día 18 de septiembre de 2013 por lo que no se presentan cifras

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

comparativas del año anterior.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado 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.

e) Empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 6.755 Miles de euros, encontrándose incurso en causa de disolución según lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, aun considerándose los deterioros de préstamos por importe de 3.196 Miles de euros, los cuales atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo no deben considerarse a los efectos de las causas de disolución hasta el 31 de diciembre de 2014. En este sentido, el Accionista Único de la Sociedad con el objeto de subsanar el referido desequilibrio patrimonial, ha aprobado mediante acta del accionista único, celebrada el día 30 de enero de 2014, una ampliación de capital en la cuantía de 4.940 Miles de euros con una prima de emisión de 38.060 Miles de euros. El efectivo e íntegro desembolso de las mismas se ha llevado a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000 Miles de euros (Ver Nota 15).

En consecuencia a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad ha solventado el desequilibrio patrimonial anteriormente mencionado y por lo tanto el Administrador Único ha preparado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2014 por importe de 1.612 miles de euros. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero del Accionista Único, para al menos los próximos 12 meses.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente (en Euros):

	Ejercicio 2013
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(6.815.322,06)
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.815.322,06)
Total	(6.815.322,06)

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

4. Normas de Registro y Valoración.

4.1 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 "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance abreviado.

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) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, 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.

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 corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- c) Efectivos y otros activos líquidos equivalentes: Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.2 Pasivos financieros

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.

4.3 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.

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

Los ingresos que la Sociedad ha generado fruto de su actividad financiera (dividendos y otros ingresos procedentes de la financiación concedida a las Sociedades participadas), se incluyen 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 registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.a)".

4.4 Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.5 Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

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

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

4.6 Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros excepto las participaciones en instrumentos de patrimonio establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	2013
	Euros
	Activos financieros a largo plazo
	Créditos Derivados Otros
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	7.053.125,00
Deterioro de créditos a empresas del grupo y asociados	(3.195.758,92)
Total	3.857.366,08
	Euros
	Activos financieros a corto plazo
	Créditos Derivados Otros
Deudores comerciales y otros deudores	70.087,06
Total	70.087,06

	2013
	Euros
	Pasivos financieros a largo plazo
	Derivados Otros
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	74.428.634,99
Total	74.428.634,99

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

	2013
	Euros
	Pasivos financieros a corto plazo
	Derivados Otros
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	465.730,20
Otros acreedores	122,13
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 11)	1.262.519,06
Total	1.728.371,39

En las partidas "Otros deudores" y "Otros acreedores" no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

5.2 Análisis por vencimiento

							2013
							Euros
	2014	2015	2016	2017	2018	Posteriores	Total
Activos:							
Deudores, empresas del grupo	66.050,00	-	-	-	7.053.125,00	-	7.119.175,00
Otros deudores	4.037,06	-	-	-	-	-	4.037,06
Total Activos	70.087,06	-	-	-	7.053.125,00	-	7.123.212,06
Pasivos:							
Deudas con empresa del grupo	1.728.249,26	-	-	-	74.428.634,99	-	76.156.884,25
Otros acreedores	5.155,95	-	-	-	-	-	5.155,95
Total Pasivos	1.733.405,21	-	-	-	74.428.634,99	-	76.162.040,20

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

6. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las empresas del grupo y la información relacionada con las mismas en las que la Sociedad participa a 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Nombre	Forma jurídica	Actividad / Domicilio	Participación en el Capital Social Directo %	Derecho de Voto Directo %
Parque Principado, S.L.	Sociedad Limitada	(*)	100%	100%
Principado Número Dos, S.L.U.	Sociedad Limitada	(**)	100%	100%

(*) Parque Principado, S.L. tiene por objeto social principal el alquiler de locales ubicados en el centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Parque Principado. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana, 202.

(**) Principado Número Dos, S.L.U. tiene por objeto social principal el alquiler de locales ubicados en el anexo al centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Parque Principado. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Ayala 66.

Ninguna de las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Durante el ejercicio 2013, los importes correspondientes a las partidas que componen las participaciones en empresa del grupo, han sido los siguientes (en Euros):

	2013
Participaciones en empresas del Grupo	67.954.759,27
Parque Principado, S.L.	67.948.759,27
Principado Número Dos, S.L.U.	6.000,00
Provisión sobre participaciones en empresas del Grupo	(2.527.267,78)
Parque Principado, S.L.	(2.521.267,78)
Principado Número Dos, S.L.U.	(6.000,00)
	65.427.491,49

Los importes del capital, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado del ejercicio	Resultado explotación
Parque Principado, S.L.U.	9.773.678,37	4.185.608,46	9.649.334,94	3.300.823,37	6.577.437,85

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

Principado Número Dos, S.L.U.	3.000,00	-	-	(3.198.759,32)	(2.802.413,32)
-------------------------------	----------	---	---	----------------	----------------

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad tiene abierta una única cuenta corriente en el Banco Santander cuyo saldo al 31 de diciembre de 2013 asciende a 52.867,18 Euros, no presentando restricciones a su disponibilidad.

8. Fondos propios

a) Capital escriturado

	2013
Capital escriturado	60.000,00

Con fecha 18 de septiembre de 2013 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1,00 euro cada una.

En el momento de su constitución los socios desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000,00 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000,00 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Socios transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.à.r.l., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

El día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital en la cuantía de 4.940.000,00 Euros, es decir, hasta la cuantía de 5.000.000,00 Euros mediante la creación de 4.940.000 acciones sociales de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 Euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000,00 Euros.

El efectivo e íntegro desembolso de las acciones de la 60.001 a la 5.000.000 por un importe total de 43.000.000,00 Euros se llevó a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000.000,00 Euros (Ver nota 15)

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas, salvo las establecidas en los estatutos.

Al 31 de diciembre de 2013 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de participaciones	Porcentaje de Participación
Parque Principado, S.à.r.l	60.000,00	100,00%

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

9 Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" por 1.150.687,93 euros corresponde a los intereses devengados por los préstamos concedidos a sus filiales.

Durante el ejercicio 2013 los intereses ascendieron a 257.146,93 euros y 893.541,00 euros entre Principado Número Dos, S.L.U. y Parque Principado, S.L.U. respectivamente, siendo su saldo cero a cierre de ejercicio, y la remuneración media durante el ejercicio ha sido del 7,55% y 7,55%, respectivamente.

Como consecuencia de la consideración de la Sociedad como holding industrial y según lo explicado en las notas 1 y 4.3 de la presente memoria abreviada, dentro del importe neto de la cifra de negocios se incluyen los intereses generados por préstamos a empresas del grupo.

b) Gastos de personal

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

c) Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2013 es la siguiente:

	2013
Servicios Notarios y Registros	6.111,87
Gastos Bancarios	457,14
Servicios de Contabilidad	1.625,00
Otros servicios	5.367,03
TOTAL	13.561,04

d) Gastos e ingresos financieros

Los gastos financieros por importe de 2.229.422,17 Euros corresponden a los intereses devengados y no pagados por los préstamos concedidos por el Accionista Único.

10 Pasivos Financieros

A 31 de diciembre de 2013, dentro de los pasivos financieros se recoge una partida de acreedores a corto plazo de 1.093,67 Euros que corresponden a pagos pendientes a proveedores nacionales y deudas con la Agencia Tributaria por retenciones sobre servicios profesionales.

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

11. SalDOS y operaciones con partes vinculadas

	2013
Deudores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	66.050,00
- Parque Principado, S.A.R.L.	66.050,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.857.366,08
- Principado Número Dos, S.L.	7.053.125,00
- Principado Número Dos, S.L.	(3.195.758,92)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	74.428.634,99
- Parque Principado, S.A.R.L.	74.428.634,99
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.262.519,06
- Parque Principado, S.A.R.L.	1.262.519,06
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	465.730,20
- Parque Principado, S.L.	465.730,20

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo:

Gastos financieros	2.229.422,17
- Parque Principado, S.A.R.L.	2.229.422,17
Importe neto de la cifra de negocios	1.150.687,93
- Principado Número Dos, S.L.	257.146,93
- Parque Principado, S.L.	893.541,00

La Sociedad suscribió el 4 de octubre de 2013 un Facility Agreement con su Accionista Único Parque Principado, S.a.r.l por importe de 172.000.000 Euros, con una duración inicial de 5 años. Dicho importe se divide en tres tramos:

- Tramo A: 86.000.000,00 Euros, con un tipo de interés del 7%
- Tramo B: 43.000.000,00 Euros, con un tipo de interés del 13%.
- Tramo C: 43.000.000,00 Euros, sin tipo de interés.

En fecha 28 de noviembre de 2013, la Sociedad amortizó una parte del principal del Tramo A por importe de 2.758.899,05 Euros.

Asimismo, dicho día, suscribió, como prestamista, un Facility Agreement con cada una de sus filiales por los siguientes importes:

- Principado Número Dos, S.L. por importe de 28.212.500,00 Euros, que se divide en tres tramos:

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

- Tramo A: 19.228.691,81 Euros, con un tipo de interés del 7%.
- Tramo B: 1.930.683,19 Euros, con un tipo de interés del 13%.
- Tramo C: 7.053.125,00 Euros, sin tipo de interés.

- Parque Principado, S.L. por importe de 73.475.573,00 Euros, que se divide en dos tramos:

- Tramo A: 66.771.308,18 Euros, con un tipo de interés del 7%.
- Tramo B: 6.704.264,82 Euros, con un tipo de interés del 13%.

Con fecha 1 de Diciembre de 2013, la Sociedad firmó un contrato de cesión de préstamos con su Accionista Único, mediante el cual entregaba parte de sus préstamos e intereses como pago las deudas mantenidas con estos. A modo de resumen, la situación a fecha de cierre del ejercicio quedaría tal cual sigue:

- **Deuda con el accionista Único**

Tramo B del préstamo por importe de 32.691.154,05 Euros, desglosados en 32.329.247 Euros de principal y 361.907,05 de intereses devengados y pendientes de pago a cierre de ejercicio.

Tramo C del préstamo por importe de 43.000.000,00 Euros, siendo todo principal

- **Crédito con Principado Número Dos S.L.**

Tramo C del préstamo por importe de 7.053.125,00 Euros, correspondiente todo el saldo al principal

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

	Euros			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Aument	Disminu-	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	Aumentos	Disminuciones	(6.815.322,06)	os	ciones	-
Impuesto sobre Sociedades						
Diferencias permanentes						
- Deterioro de participaciones y de préstamos con empresas del Grupo	5.723.026,78	-	5.723.026,78			
- Gastos financieros no deducibles	-	-	-			
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	791.063,01	-				
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	791.063,01			
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			(301.232,27)			

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

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

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

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle:

Euros	Saldo inicial	Aplicado	Pendiente
2013 (caducidad año 2031)	301.232,27	-	301.232,27
Total	301.232,27	-	301.232,27

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Al estar constituida en 2013 solamente estaría pendiente este 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, el administrador único considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

13. Otra información

Durante el ejercicio la Sociedad no ha registrado gasto alguno ni ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

La Sociedad no tiene la obligación de auditar sus cuentas anuales abreviadas por no cumplir las circunstancias prescritas en el artículo 257 de la Ley de Sociedades de Capital, si bien ha decidido hacerlo de manera voluntaria.

Asimismo, no se 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

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

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.

Durante el ejercicio 2013, el Accionista Único no ha recibido ningún tipo de remuneración en concepto de sueldos y salarios, ni dietas u otras retribuciones.

La Sociedad ha abonado un importe de 4.862 euros durante el ejercicio 2013, en concepto de prestación de servicios profesionales a TMF Spain, S.A.

Tal como se indica en la nota 1 de la presente memoria abreviada, la Sociedad TMF Sociedad de Dirección, S.L., como Administrador Único de la Sociedad y en cumplimiento de los art. 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, notifica que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicadas debidamente al Socio Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo el Administrador Único un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y el mismo.

Cumpliendo el deber de información establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de que no existe saldo pendiente de pago a proveedores que a 31 de diciembre de 2013 superior al plazo legal de pago.

	2013	
	Importe	% *
Dentro del plazo máximo legal**	10,749.48	100%
Resto		
Total pagos del ejercicio	10,749.48	100%
PMPE (días) de pagos	11,07	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal	-	-

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal del pago será, en cada caso el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad

14. Honorarios de los auditores

Los importes de honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 3.000 euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 5.200 euros.

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

15. Hechos posteriores al cierre

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

El día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital en la cuantía de 4.940.000,00 Euros, es decir, hasta la cuantía de 5.000.000,00 Euros mediante la creación de 4.940.000 participaciones sociales de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 Euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000,00 Euros.

El efectivo e íntegro desembolso de las acciones de la 60.001 a la 5.000.000 por un importe total de 43.000.000,00 Euros se llevó a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000.000,00 Euros.

El día 3 de febrero de 2014 la Sociedad aprobó una ampliación de capital en Principado Número Dos, S.L. en la cuantía de 70.532,00 Euros, es decir, hasta la cantidad de 73.532,00 euros, mediante la creación de 70.532 participaciones sociales de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de asunción por participación de 98,99893655 Euros siendo la prima de asunción total de 6.982.593,00 Euros.

El efectivo e íntegro desembolso de las participaciones de la 3.001 a la 73.532 por un importe total de 7.053.125,00 Euros se llevó a cabo mediante la compensación del derecho de crédito del que la Sociedad era titular frente a Principado Número Dos, S.L., por un importe total de 7.053.125,00 Euros.

El día 18 de agosto de 2014, el Socio Único de la Sociedad, decide aprobar la conversión en SOCIMI y el consecuente acogimiento de la sociedad al régimen especial previsto en la Ley "SOCIMIs", acuerdo que se elevó a público mediante escritura de fecha 24 de septiembre de 2014, otorgada ante notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con número 3.085 de su protocolo.

A juicio del Administrador Único no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al cierre del ejercicio, distinto al comentado anteriormente, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales abreviadas.

INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 (Expresada en euros)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Con fecha 12 de diciembre de 2014 el Socio Único de Intu Parque Principado, S.A. (Sociedad Unipersonal) y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Abreviadas (Balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estados de cambios en el patrimonio neto abreviado y Memoria abreviada) correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 12 de diciembre de 2014



Administrador Único
Fdo.: TMF Sociedad de Dirección, S.L
Representada por Dña. Belén Garrigues

ANEXOIV Cuentas Anuales Consolidadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e informe de auditoría para el ejercicio 2015

**ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Informe de Auditoría independiente y Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la Sociedad Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretti Alvarez

12 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/09401

COPIA GRATUITA

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

**ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes a 31 de
diciembre de 2015

Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name and a flourish.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 4	4.279.376	4.279.376	FONDOS PROPIOS		5.000.000	5.000.000
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	174.755.545	174.749.582	Capital		36.528.243	38.060.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15.1	5.378.709	5.018.113	Prima de Emisión		118.120	-
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 6 y 7	1.015.492	1.288.520	Reservas		(6.889.276)	(3.383.319)
Activos por impuesto diferido	Nota 13	90.199	90.199	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores		(848.304)	(2.442.873)
Total activo no corriente		185.519.321	185.425.790	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Nota 10	33.908.783	37.233.808
				Total patrimonio neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes	Nota 12	97.662.794	96.821.801
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		92.787.055	92.412.463
				Otras deudas a largo plazo		2.493.715	2.207.940
				Otros pasivos financieros		2.382.024	2.201.398
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	Notas 12 y 15.1	48.035.363	50.593.280
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 13	16.202.481	16.202.481
				Total pasivo no corriente		161.900.638	163.617.542
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Provisiones a corto plazo	Nota 11	-	5.164
Clientes por ventas y prestación de servicios	Notas 6 y 8	2.791.116	2.106.768	Deudas a corto plazo	Nota 12	1.039.204	286.977
Deudores varios	Notas 6 y 8	1.953.344	1.103.653	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		178.895	133.004
Deudores empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15.1	200	4.037	Otras deudas a corto plazo		860.309	153.973
Créditos con las Administraciones públicas	Nota 13	90.144	72.582	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.815.943	572.888
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 6 y 7	747.428	926.496	Proveedores	Nota 12	65.675	88.410
Periodificaciones a corto plazo		90.000	1.973.650	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Notas 12 y 15.1	96.739	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	205.778	87.874	Otros acreedores	Nota 12	1.437.144	484.478
Total activo corriente		10.058.353	12.122.317	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	216.385	-
TOTAL ACTIVO		13.145.247	16.290.609	Total pasivo corriente		2.855.147	865.049
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		198.664.568	201.716.399

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	18.732.652	18.623.133
Otros gastos de explotación		(7.092.976)	(8.370.502)
Servicios exteriores	Nota 14.2	(5.924.938)	(6.254.597)
Tributos	Nota 14.2	(1.347.893)	(1.312.569)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 8 y 14.2	179.855	(803.336)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	(2.483.976)	(2.406.714)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5	198.389	2.752.546
Otros resultados		53	22.784
Resultado de explotación		9.354.142	10.621.247
Ingresos financieros	Nota 14.3	409.455	431.125
Gastos financieros	Nota 14.3	(10.431.406)	(11.292.245)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15.1	(5.965.384)	(7.930.880)
Por deudas con terceros		(4.466.022)	(3.361.365)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14.3	(180.625)	(2.201.398)
Diferencias de cambio		130	(1.602)
Resultado financiero		(10.202.446)	(13.064.120)
Resultado antes de impuestos		(848.304)	(2.442.873)
Impuestos sobre beneficios	Nota 13	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(848.304)	(2.442.873)
Resultado consolidado del ejercicio		(848.304)	(2.442.873)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(848.304)	(2.442.873)

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015.

Handwritten signature and a blue ink stamp or mark.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		(848.304)	(2.442.873)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(848.304)	(2.442.873)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(848.304)	(2.442.873)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014		60.000	-	-	(3.383.319)	(3.323.319)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	(2.442.873)	(2.442.873)
Operaciones con socios o propietarios:						
1. Aumentos de capital:	Nota 10	4.940.000	38.060.000	-	-	43.000.000
Aplicación del resultado del ejercicio 2014		-	-	(3.383.319)	3.383.319	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014		5.000.000	38.060.000	(3.383.319)	(2.442.873)	37.233.808
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	(848.304)	(848.304)
Operaciones con socios o propietarios:						
1. (-) Distribución de dividendos:	Nota 10	-	-	(944.964)	-	(944.964)
2. Otras operaciones con socios o propietarios:	Nota 10	-	(1.531.757)	-	-	(1.531.757)
Aplicación del resultado del ejercicio 2014		-	-	(2.442.873)	2.442.873	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015		5.000.000	36.528.243	(6.771.156)	(848.304)	33.908.783

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		11.226.307	(5.943.753)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(848.304)	(2.442.873)
Ajustes al resultado		12.682.771	13.521.624
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Nota 5	2.483.976	2.406.714
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5	(365.782)	(2.752.546)
Variación provisiones	Notas 8 y 11	(179.855)	803.336
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	167.393	-
Ingresos financieros	Nota 14.3	(409.455)	(431.125)
Gastos financieros	Nota 14.3	10.431.406	11.292.245
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	Nota 14.3	180.625	2.201.398
Diferencias de cambio		(130)	1.602
Otros ingresos y gastos		374.593	-
Cambios en el capital corriente		3.764.263	(6.292.786)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(504.493)	(597.108)
Otros activos corrientes		2.038.774	(408.732)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.243.055	(407.924)
Otros pasivos corrientes		986.927	(4.879.022)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.372.423)	(10.729.718)
Pagos de intereses	Nota 14.3	(4.421.412)	(11.159.241)
Cobro de intereses	Nota 14.3	48.859	431.125
Diferencias de cambio		130	(1.602)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.291.550)	(3.497.371)
Pagos por inversiones		(2.291.550)	(3.497.371)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(2.291.550)	(3.497.371)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(10.998.721)	8.887.919
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(8.522.000)	8.887.919
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12	-	94.721.000
Devolución y amortización de deudas con entidades del grupo	Nota 15.1	(8.522.000)	(83.524.544)
Costes de formalización de deudas con entidades de crédito	Nota 12	-	(2.308.537)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.476.721)	-
Dividendos	Nota 10	(944.964)	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	Nota 10	(1.531.757)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(2.063.964)	(553.205)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 9	12.122.317	12.675.522
Efectivo o equivalentes al final del período	Nota 9	10.058.353	12.122.317

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.) (en adelante la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo y con la denominación inicial de OAKRIDGE, S.A. El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, hoja M-566436, siendo su número de identificación fiscal A86819489.

En el momento de su constitución los accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.à.r.l., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 3 de octubre de 2013, la Sociedad fue declarada como Sociedad Unipersonal siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 11 de octubre de 2013.

El día 26 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por la de Intu Parque Principado, S.A. mediante escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.450 de su protocolo.

Asimismo, el día 14 de diciembre de 2015 se eleva a público el acuerdo adoptado por el Accionista Único de la Sociedad en relación al cambio de su denominación social por la actual, esto es Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U., mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo número 4.812 de su protocolo.

El 15 de diciembre de 2015, la Sociedad cambió su domicilio social de la Calle Ayala 66, 28001 Madrid a la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 Madrid.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo Asturias-Principado (en adelante el "Grupo").



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

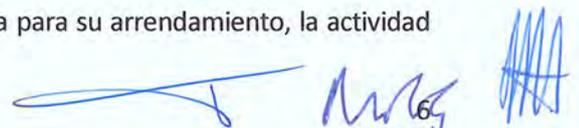
1.1 RÉGIMEN SOCIMI

El día 18 de agosto de 2014 el Accionista Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.

Consecuentemente, y mediante escritura de fecha 24 de septiembre de 2014 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.085 de su protocolo la Sociedad Dominante cambió su denominación por la actual y modificó su anterior objeto social, por el siguiente:

- 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").
- d) 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.
- e) 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.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

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

El gobierno, dirección y administración de la Sociedad Dominante estaba encomendado, desde la fecha de constitución y hasta el 15 de febrero de 2016, a un Administrador Único, habiéndose designado para tal cargo y por plazo indefinido a la entidad TMF Sociedad de Dirección, S.L., la cual designó como su representante persona física a Doña Belén Garrigues Calderón.

Con fecha 15 de febrero de 2016 el órgano de administración de la Sociedad Dominante fue modificado, pasando de estar configurado hasta dicha fecha por un administrador único (TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Dña. Belén Garrigues Calderón) a estar compuesto por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros:

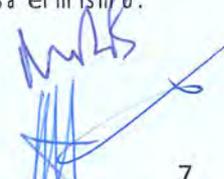
- D. Martin Richard Breeden: Presidente y Consejero
- TMF Management (Spain) S.L., representada por D^a. Belén Garrigues Calderón: Secretario no Consejero
- D. Nicholas John Viner Hodson: Vicepresidente y
- D. José Urrutia del Pozo: Consejero

La escritura de elevación a público de acuerdos sociales que recoge los anteriores cambios fue otorgada el 18 de febrero de 2016 ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 296 de su protocolo e inscrita correctamente en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 29 de febrero de 2016.

El cierre del ejercicio fiscal de todas las sociedades del Grupo es el 31 de diciembre de cada año.

1.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

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



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global, son las siguientes:

2015

Denominación	Actividad	País	Participación en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado	Patrimonio Neto
Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)	(*)	España	100%	100%	9.773.678	4.185.608	5.264.130	4.859.637	24.083.053
Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)	(**)	España	100%	100%	73.532	6.982.593	(2.790.553)	(211.885)	4.053.687

2014

Denominación	Actividad	País	Participación en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado	Patrimonio Neto
Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)	(*)	España	100%	100%	9.773.678	4.185.608	12.950.158	616.800	27.526.245
Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)	(**)	España	100%	100%	73.532	6.982.593	(3.198.759)	2.041.034	5.898.400

- ASTURIAS PROPCO NÚMERO UNO, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.), es una sociedad española con CIF B-82467754, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 28 de octubre de 1.999, su domicilio social se sitúa en la calle Eduardo Dato número 18, planta semisótano, 28010, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 14.702, folio 21, hoja M-243914.

(*) Esta sociedad tiene por actividad principal el alquiler de los locales comerciales ubicados dentro de un centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) actualmente denominado Centro Comercial Intu Asturias.

- ASTURIAS PROPCO NÚMERO DOS, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.), sociedad constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación inicial de TURLOCK INVEST, S.L. en España el día 14 de agosto de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 2.937 de su protocolo, su domicilio social se sitúa en la calle Eduardo Dato número 18, planta semisótano, 28010,

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Madrid. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 31.400, folio 57, hoja M-565202, siendo su número de identificación fiscal B-86802824.

(**) Esta Sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de una gran superficie comercial dedicada a la actividad de hipermercado asimismo al alquiler de varios locales comerciales y se encuentra anexa al centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Intu Asturias anteriormente mencionado, así como la explotación de la estación de servicio-gasolinera sita en la misma ubicación.

La Sociedad Dominante adquirió a través de una adquisición onerosa el control de ambas sociedades dependientes en fecha 4 de octubre de 2013 y 3 de octubre de 2013, respectivamente, si bien para el caso de Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.), la misma en el momento de su adquisición por parte de la Sociedad no presentaba actividad alguna y posteriormente adquirió los activos el día 4 de octubre de 2013. Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación a la toma de control sobre la participación de la sociedad dependiente Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (nota 19).

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

Durante el ejercicio 2015 no ha habido variaciones en el perímetro de consolidación.

De igual modo, y en fecha 23 de septiembre de 2014, ambas Sociedades Dependientes, comunicaron a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, con fecha de efecto desde el 1 de enero de 2014.

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

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente

MKS
9

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

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

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, por tanto, está obligada a formular cuentas anuales consolidadas. Si bien, la Sociedad Dominante, tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 y el terminado el 31 de diciembre de 2015 se ha acogido a la dispensa de formular cuentas anuales consolidadas atendiendo a lo que se dispone en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre).

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obedece, por tanto, a requerimientos legales o estatutarios, sino a la decisión voluntaria tomada por el Grupo de cara a su inclusión en el Documento Informativo de Información al Mercado ("DIIM") elaborado para la admisión a negociación de las acciones de la sociedad matriz, Asturias Retail & Leisure SOCIMI,

 10

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

S.A.U. (anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.), en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la cual está prevista que se realice antes del 30 de junio de 2016.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo habidos durante el correspondiente ejercicio, así como de los flujos de efectivo consolidados. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 5.2).

Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. Se ha utilizado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de cambio que no se negocian en mercados activos para la determinación del valor al 31 de diciembre de 2015.

Impuestos diferidos de pasivo

El Grupo comprueba anualmente el importe de los pasivos por impuesto diferido, surgidos a consecuencia de la combinación de negocios comentada en las Nota 1.2, procediendo a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada las variaciones en dicho valor.

Al cierre del ejercicio 2015 no se ha producido ningún cambio en el importe de los impuestos diferidos de pasivo.

Incentivos al arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden

Handwritten signature and a blue ink stamp consisting of several vertical lines and a horizontal line, possibly representing a company seal or official mark.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. El Grupo calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Pérdida estimada por deterioro del fondo de comercio

El Grupo comprueba anualmente si el fondo de comercio ha sufrido alguna pérdida por deterioro del valor, de acuerdo con la política contable de la Nota 3.4 de la presente memoria consolidada. Los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo (UGE) se han determinado en base al valor razonable menos los costes de venta considerando los posibles efectos fiscales que se hayan puesto de manifiesto antes del acogimiento de acogimiento al Régimen Socimi. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones que están íntimamente ligados con las utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

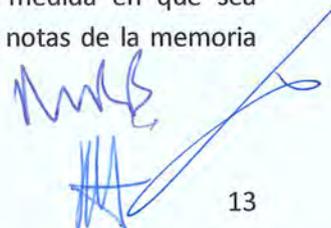
El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos que las sociedades que integran el Grupo están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, realiza 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 del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado, y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio 2014.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

3.1 SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

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



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

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

Método de consolidación

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

a) Homogeneización temporal

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

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

b) Homogeneización valorativa

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

c) Agregación

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

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

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos

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

f) Eliminaciones de partidas intra-grupo

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

3.2 INMOVILIZADO INTANGIBLE

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inmovilizado intangible" recoge el fondo de comercio puesto de manifiesto tras la adquisición onerosa comentada en la Nota 1.2.

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

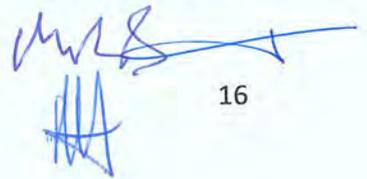
El fondo de comercio no se amortiza. En su lugar, las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio, se someten, al menos anualmente, a la comprobación del deterioro del valor, procediéndose, en su caso, al registro de la corrección valorativa por deterioro, de acuerdo con lo indicado en la norma de registro y valoración relativa a las inversiones inmobiliarias y considerando su efecto fiscal puesto de manifiesto como consecuencia de las plusvalías tácitas puestas de manifiesto antes de su acogimiento al Régimen Socimi. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores.

3.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros en el Municipio de Siero (Asturias) (Nota 1.2).

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue:

Elementos	% de amortización
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	12%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad Dominante revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

3.4 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.5 ARRENDAMIENTOS

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.6 ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

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 el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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, así como los anticipos, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, 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.



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

3.7 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, el Grupo evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

El Grupo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

3.8 PASIVOS FINANCIEROS

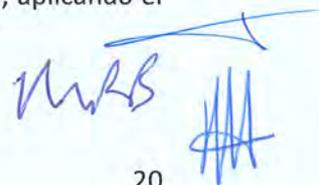
Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar:

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

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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 consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Handwritten signature in blue ink, followed by a blue ink stamp consisting of several vertical lines.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, 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

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. 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 consolidada 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 consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

3.9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Existen ciertas restricciones temporales a la disponibilidad de determinadas cuentas bancarias y saldos, relacionados con los contratos de financiación descritos en la Nota 12. Dichas restricciones se detallan en la Nota 9.

3.10 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

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 consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria consolidada, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

3.11 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

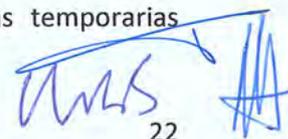
El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance consolidado entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables siempre y cuando se considere que los mismos son imposables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance consolidado.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imposables, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

Sin perjuicio de lo comentado posteriormente en relación al Régimen Socimi, en la fecha de cierre de cada ejercicio el Grupo evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Grupo procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 18 de agosto de 2014 la Sociedad Dominante adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014 (Nota 1.1).

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 Dominante y sus sociedades dependientes estarán sometidas 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 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 se efectuó durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

cumplan 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, el Grupo 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.

3.12 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.13 INGRESOS Y GASTOS

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

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

3.14 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

3.15 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

3.16 PATRIMONIO NETO

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

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

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

3.17 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

3.18 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a) Moneda funcional y de presentación

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

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

3.19 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

3.20 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El epígrafe de "Inmovilizado intangible" recoge al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el importe del fondo de comercio generado a consecuencia de la adquisición onerosa comentada en las Nota 1 y 19 de la presente memoria consolidada.

El importe bruto de dicho fondo de comercio coincide con el de su valor en libros, puesto que no existe deterioro, ni al 31 de diciembre de 2015 ni al 31 de diciembre de 2014.

Durante el ejercicio no ha habido variaciones en el importe bruto del fondo de comercio.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Ejercicio 2015	Euros				
	Saldo al 31.12.2014	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2015
Coste					
Terrenos	86.046.842	-	-	-	86.046.842
Construcciones	102.563.112	959.510	(236.944)	-	103.285.678
Inst. Técnicas	18.895.378	51.126	-	-	18.946.504
Inv. Inmobiliarias en Curso	237.669	1.280.914	-	-	1.518.583
	207.743.001	2.291.550	(236.944)	-	209.797.607
Amortización					
Construcciones	(16.716.228)	(2.024.543)	69.551	-	(18.671.220)
Inst. Técnicas	(15.911.409)	(459.433)	-	-	(16.370.842)
	(32.627.637)	(2.483.976)	69.551	-	(35.042.062)
Deterioro					
Terrenos	-	-	-	-	-
Inst. Técnicas	(365.782)	-	365.782	-	-
	(365.782)	-	365.782	-	-
Valor neto contable	174.749.582	(192.426)	198.389	-	174.755.545

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Ejercicio 2014	Euros				
	Saldo al 31.12.2013	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2014
Coste					
Terrenos	85.779.975	266.867	-	-	86.046.842
Construcciones	102.150.662	412.450	-	-	102.563.112
Inst. Técnicas	16.101.990	2.793.388	-	-	18.895.378
Inv. Inmobiliarias en Curso	213.003	24.666	-	-	237.669
	204.245.630	3.497.371	-	-	207.743.001
Amortización					
Construcciones	(14.669.964)	(2.046.264)	-	-	(16.716.228)
Inst. Técnicas	(15.550.959)	(360.450)	-	-	(15.911.409)
	(30.220.923)	(2.406.714)	-	-	(32.627.637)
Deterioro					
Terrenos	(1.090.769)	-	1.090.769	-	-
Construcciones	(2.027.559)	-	2.027.559	-	-
Inst. Técnicas	-	(365.782)	-	-	(365.782)
	(3.118.328)	(365.782)	3.118.328	-	(365.782)
Valor neto contable	170.906.379	724.875	3.118.328	-	174.749.582

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Centro comercial, sito en Siero (Asturias), que el Grupo explota mediante el arrendamiento de los locales comerciales que lo integran, denominado Intu Asturias. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 144.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2015 (144.687 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). La propiedad de dicho centro fue adquirida en virtud de la escritura de compraventa de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) otorgada por el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles el día 4 de octubre de 2013 con número de su protocolo 2.615. Dicho activo fue adquirido en fecha 23 de mayo de 2001 y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, como finca número 96.185 al Tomo 1034, Libro 881, folio 156, inscripción 2ª (Notas 1.2 y 19).
- Centro comercial, sito en las parroquias de Viella y Lugonés, lugares de Naón, Paredes, Folgueras, San Justo y Llosa de la Villa, Concejo de Siero. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado adjunto asciende a 26.763 miles de euros al 31 de diciembre de 2015 (27.803 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). El centro comercial se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, en el Tomo 1.034, Libro 881, Folio 149, finca registral 96.183, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles el día 4 de octubre de 2013 con número de su protocolo 2.619.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

- Estación de Servicio-Gasolinera del conjunto comercial "Intu Asturias" sito en las parroquias de Viella y Lugonés, lugares de Naón, Paredes, Folgueras, San Justo y Llosa de la Villa, Concejo de Siero, la cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al Tomo 1.300, Libro 1.106, Folio 134, finca registral 96.184. Dicho activo fue adquirido con fecha 20 de mayo de 2014, y mediante escritura pública otorgada ante el mismo Notario de Madrid, bajo en número 1.111 de su protocolo. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado ascendía a 3.020 miles de euros al 31 de diciembre de 2015 (2.259 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

Las altas del ejercicio 2015 se corresponden principalmente con obras de mejora, renovación y acondicionamiento del centro comercial y la puesta en marcha de una nueva imagen del centro comercial como consecuencia del cambio de nombre.

Las bajas del ejercicio 2015 corresponden principalmente al antiguo Tótem del Centro Comercial, que ha sido sustituido a consecuencia del cambio de nombre del centro comercial anteriormente comentado. El importe de la baja del Tótem antiguo ha sido por su valor neto contable del mismo, registrándose el impacto de la misma por importe de 167.393 euros en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las altas del ejercicio 2014 se corresponden principalmente a la adquisición de la Estación de Servicio-Gasolinera anteriormente comentada.

Los inmuebles anteriormente detallados sirven de garantía para la deuda financiera que se identifica en la Nota 12 de la presente memoria consolidada.

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014 existen compromisos de inversión futuros en relación con diversos proyectos de mejora del centro comercial por importe aproximada de 1,6 millones de euros, y en relación con la creación y remodelación de terrazas por importe de 500 miles de euros, aproximadamente.

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

5.1 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 1 y 26 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 14.430 miles de euros en el ejercicio 2015 (14.449 miles de euros en 2014). A estos habría que añadir Ingresos por refacturación

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

de gastos que ascienden al cierre del ejercicio 2015 a 4.302 miles de euros (4.174 miles de euros en 2014). Véase Nota 14.1.

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, y su grado de ocupación al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	Metros cuadrados		Grado de ocupación	
	Total centro comercial	Propiedad de la Sociedad	2015	2014
Centro Comercial Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) (Sin sótano)	50.605	49.965	98,7%	94,5%
Centro Comercial Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.) (Sin sótano)	18.804	18.804	100,0%	100,0%
Espacio comercial correspondiente a los sótanos	6.725	672	10,0%	7,2%
	76.134	69.441	98,2%	87,5%

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre 2015 y 2014 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas no se han tenido en cuenta posibles incrementos por inflación futuros:

	2015	2014
Hasta un año	13.966.226	14.100.799
Entre uno y cinco años	61.795.450	50.462.377
Más de cinco años	44.317.444	57.769.187
TOTAL	120.079.120	122.332.363

Como consecuencia de la financiación que las sociedades dependientes Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) y Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.) tienen concedida con el HSBC Bank PLC (véase Nota 12), semestralmente se realizan las correspondientes extensiones de prenda sin desplazamiento sobre los derechos de crédito derivados de los nuevos contratos de arrendamiento suscritos durante ese periodo por dichas sociedades dependientes y sus nuevos arrendatarios, mediante las cuales, esos nuevos derechos de crédito quedan sujetos a la prenda en garantía de las obligaciones asumidas por las sociedades dependientes a causa de la mencionada financiación.

5.2 OTRA INFORMACIÓN

A 31 de diciembre de 2015 existían instalaciones técnicas totalmente amortizadas por un importe de 15.823 miles de euros (15.087 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Valor de mercado

Al 31 de diciembre de 2015, según el estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Centro comercial, sito en Asturias perteneciente a la Sociedad dependiente Parque Principado, S.L.: 205,9 millones de euros (179,7 millones de euros al 31 de diciembre de 2014).
- Centro comercial y estación de Servicio-Gasolinera perteneciente a la Sociedad dependiente Principado Número Dos, S.L., sitios en Asturias: 32,50 millones de euros para el centro de comercial y 3,3 millones de euros para estación de Servicio Gasolinera (30 millones de euros, y 3 millones de euros al 31 de diciembre de 2014, respectivamente).

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

La premisa de valoración utilizada para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos a partir del método de Descuentos de Flujos de Caja y Multiplicador de Salida ("Exit Yield"). Para la obtención del valor razonable de los inmuebles se han seguido los siguientes pasos:

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos a 10 años derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos (NOI) antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento de:
 - a) 8.00% para la galería comercial (Asturias Propco Número Uno, S.L.U. y Asturias Propco Número Dos, S.L.U.)
 - b) 9.50% para los ingresos estimados de los locales en planta -1 (Asturias Propco Número Uno, S.L.U.)
 - c) 9.25% para los ingresos de la gasolinera (Asturias Propco Número Dos, S.L.U.)
- Obtención de un valor residual determinado por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos (yield de mercado), restando los gastos derivados de la venta (1,9%), y descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos. Los yield de mercado utilizados para la capitalización de los flujos de ingresos netos han sido del:
 - a) 5,25% para el Centro Comercial perteneciente a la sociedades Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.), y Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)
 - b) 6,75% para los ingresos estimados de los locales en planta -1 pertenecientes a la sociedad Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

- c) y del 6,50% para la Estación de Servicio-Gasolinera, propiedad de la sociedad Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.).

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes anteriormente mencionadas el Grupo ha revertido durante el ejercicio 2015 el deterioro registrado por un importe de 366 miles de euros al cierre del ejercicio 2014 correspondiente a la estación de Servicio-Gasolinera de Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.).

Asimismo, durante el ejercicio 2014 el Grupo revirtió el deterioro registrado al 31 de diciembre de 2013 por un importe de 3.118 miles de euros correspondiente al centro comercial de Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.), y dotó un deterioro por importe de 366 miles de euros correspondiente a la estación de Servicio-Gasolinera. Quedando por tanto un deterioro al 31 de diciembre de 2014 de 366 miles de euros.

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	2015	2014
Créditos a largo plazo	240.000	330.000
Créditos a Largo Plazo con Empresas del Grupo (Nota 15.1)	5.378.709	5.018.113
Fianzas y depósitos constituidos	775.492	958.520
	6.394.201	6.306.633

	Euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos	
	2015	2014
Clientes	2.876.259	2.218.202
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar clientes	(922.915)	(1.114.549)
Deudores varios	752.722	755.562
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar deudores varios	(752.522)	(751.525)
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 15.1)	90.144	72.582
Préstamos y partidas a cobrar	90.000	1.973.650
	2.133.688	3.153.922

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Para los ejercicios 2015 y 2014, existen activos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 747 y 926 miles de euros respectivamente, que no se incluyen en este detalle. (Ver Nota 13).

	Euros	
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Créditos y Otros	
	2015	2014
Deudas con entidades de crédito	92.787.055	92.412.463
Fianzas y depósitos recibidos	2.493.715	2.207.940
Instrumentos financieros derivados	2.382.024	2.201.398
Deudas con empresas del Grupo (nota 15.1)	48.035.363	50.593.260
	145.698.157	147.415.061

	Euros	
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Créditos y Otros	
	2015	2014
Deudas con entidades de crédito	178.895	133.004
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15.1)	96.739	-
Otros acreedores	1.437.144	484.478
Débitos y partidas a pagar	65.675	88.410
Fianzas recibidas a corto plazo	860.309	153.973
	2.638.762	859.865

Al cierre del ejercicio 2015 existen pasivos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 216 miles de euros (no existían al cierre del ejercicio 2014). Dichos saldos en relación al cierre del ejercicio 2015 no se incluyen en este detalle (Ver Nota 13).

6.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

	2015						
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Activos:							
Clientes	1.953.344	-	-	-	-	-	1.953.344
Deudores varios	200	-	-	-	-	-	200
Clientes empresas del grupo y asociadas	90.144	-	-	-	-	-	90.144
Créditos con Empresas del Grupo	-	-	-	-	-	5.378.709	5.378.709
Créditos a empresas	90.000	90.000	90.000	60.000	-	-	330.000
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	775.492	775.492
	2.133.688	90.000	90.000	60.000	-	6.154.201	8.527.889

	2014						
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Activos:							
Clientes	1.103.653	-	-	-	-	-	1.103.653
Deudores varios	4.037	-	-	-	-	-	4.037
Clientes empresas del grupo y asociadas	72.582	-	-	-	-	-	72.582
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	5.018.113	5.018.113
Créditos a empresas	90.000	90.000	90.000	90.000	60.000	-	420.000
Fianzas y depósitos constituidos	1.883.650	-	-	-	-	958.520	2.842.170
	3.153.922	90.000	90.000	90.000	60.000	5.976.633	9.460.555

	2015						
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Pasivos:							
Deudas con entidades de crédito	178.895	-	-	92.787.055	-	-	92.965.950
Proveedores	65.675	-	-	-	-	-	65.675
Otros acreedores	1.437.144	-	-	-	-	-	1.437.144
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	2.382.024	-	-	2.382.024
Deudas con empresas del Grupo (nota 15.1)	96.739	-	48.035.363	-	-	-	48.132.102
Fianzas y depósitos recibidos	860.309	-	-	-	-	2.493.715	3.354.024
	2.638.762	-	48.035.363	95.169.079	-	2.493.715	148.336.919

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	2014
Pasivos:							
Deudas con entidades de crédito	133.004	-	-	-	92.412.463	-	92.545.467
Proveedores	88.410	-	-	-	-	-	88.410
Otros acreedores	484.478	-	-	-	-	-	484.478
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	2.201.398	-	2.201.398
Deudas con empresas del Grupo (nota 15.1)	-	-	-	50.593.260	-	-	50.593.260
Fianzas y depósitos recibidos	153.973	-	-	-	-	2.207.940	2.361.913
	859.865	-	-	50.593.260	94.613.861	2.207.940	148.274.926

7. FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y CRÉDITOS A EMPRESAS

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo y los créditos a empresas es el siguiente:

	2015	2014
Fianzas a largo plazo	775.492	958.520
Crédito a empresas a L.P.	240.000	330.000
Crédito a empresas a C.P.	90.000	90.000
Depósitos a C.P.	-	1.883.650
Total	1.105.492	3.262.170

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas en el Gobierno del Principado de Asturias, relacionadas con los alquileres las inversiones inmobiliarias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de arrendamientos urbanos, se establece la supresión de la obligación del depósito de fianzas en la Administración del Principado de Asturias. Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo.

El importe de los depósitos a corto plazo del ejercicio 2014 se correspondían fundamentalmente a inversiones financieras realizadas en entidades bancarias, que servían de garantías a los importes avalados por dichas entidades financieras y relacionadas con el Impuesto de Grandes Establecimientos Comerciales, siendo de no libre disposición. Su vencimiento ha sido en el ejercicio 2015 y devengaron un tipo de interés entre el 0,15% y el 1,74%.

Finalmente, el epígrafe de créditos a empresas a largo plazo y corto plazo recoge el importe concedido a un cliente para llevar a cabo la reforma de un local y al que se le aplica un tipo de

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

interés del 15,73%, el cual tiene una fecha de vencimiento final en el año 2019 con amortizaciones anuales según se dispone en el cuadro de vencimientos presentado anteriormente.

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La Sociedad presenta el siguiente detalle de préstamos y partidas a cobrar al cierre de los ejercicios 2015 y 2014:

	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.876.259	2.218.202
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar clientes	(922.915)	(1.114.549)
Cientes empresas del grupo y asociadas (nota 15.1)	90.144	72.582
Deudores varios	752.722	755.562
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar deudores varios	(752.522)	(751.525)
Administraciones públicas (Nota 13)	747.428	926.496
TOTAL	2.791.116	2.106.768

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores contables.

Estas partidas están íntegramente denominadas en euros. Bajo el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios se registra al cierre del ejercicio 2015 la linealización de rentas de determinados incentivos al arrendamiento (básicamente períodos de carencia y rentas escalonadas) por importe de 448 miles de euros (300 miles de euros al cierre del ejercicio 2014).

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a seis meses no han sufrido ningún deterioro de valor.

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

Saldo a 1 de enero de 2014	(1.063.735)
(Dotaciones) / reversiones netas con cargo a resultado del ejercicio	(803.336)
Aplicaciones	997
Saldo a 31 de diciembre de 2014	(1.866.074)
(Dotaciones) / reversiones netas con cargo a resultado del ejercicio	179.855
Aplicaciones	15.876
Saldo a 31 de diciembre de 2015	(1.670.343)

Adicionalmente, el Grupo no ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales incobrables ni en el ejercicio 2015, ni el ejercicio 2014.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

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

El saldo pendiente de cobro con las administraciones públicas se refiere a 31 de diciembre de 2015 y 2014 a:

- a) Al pago fraccionado del impuesto de Sociedades existente en 2015 y 2014 realizado previamente a la salida de la sociedad dependiente Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) del régimen de consolidación fiscal por importe de 329.439,95 euros.
- b) Al IVA diferido existente a 31 de diciembre de 2015 como consecuencia de las reformas que se están llevando a cabo en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.
- c) Cuotas de IVA relativas a 2014 cuya devolución se solicitó en la última liquidación de dicho impuesto de 2014 (547 miles de euros) y otros por importe de 50 miles de euros.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	2014	2014
Cuentas corrientes a la vista	10.058.353	12.122.317
TOTAL	10.058.353	12.122.317

En virtud de los contratos de financiación descritos en la Nota 12, existen ciertas restricciones temporales a la disponibilidad de determinadas cuentas corrientes. Dichas restricciones tienen lugar de forma trimestral en el momento del pago de intereses de la financiación, momento en que el Grupo debe depositar en una determinada cuenta el importe percibido de los arrendamientos, menos los gastos comunes y los relacionados con el funcionamiento de los inmuebles. De dicha cuenta sólo puede disponer el banco agente de garantías de la financiación. Tras el pago de intereses, y en el caso de que no exista un incumplimiento de los covenants comentados en la Nota 12, el banco agente de garantías transfiere inmediatamente el saldo restante a una cuenta en la que el Grupo tiene derecho de disposición.

10. FONDOS PROPIOS

10.1 CAPITAL SOCIAL

Ejercicio	Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
2013	Nominativas	60.000	1,00	60.000,00
2014	Nominativas	5.000.000	1,00	5.000.000,00

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Al cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 18 de septiembre de 2013 con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1,00 euro cada una.

En el momento de su constitución los accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.à.r.l., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

El día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital en la cuantía de 4.940.000 Euros, es decir, hasta la cuantía de 5.000.000 Euros mediante la creación de 4.940.000 acciones de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 Euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000 Euros. Dicha ampliación de capital fue correctamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 10 de febrero de 2014.

El efectivo e íntegro desembolso de las acciones de la 60.001 a la 5.000.000 por un importe total de 43.000.000 Euros se llevó a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000.000 Euros. El valor razonable de dicho crédito no difería en el momento de su capitalización de su coste amortizado.

De acuerdo al contrato de financiación con HSBC Bank plc descrito en la Nota 12, las acciones de la Sociedad Dominante pueden ser transmitidas libremente siempre que al menos el 50% del capital social de ambas sociedades dependientes (Parque Principado, S.L.U. y Principado Número Dos, S.L.U.) sea ostentado por una sociedad del grupo Intu o CPPIB (accionistas últimos del Grupo) o, de lo contrario, ambas sociedades dependientes nombren como asset manager a una sociedad del grupo Intu.

Con arreglo a dicho contrato de financiación, una vez comenzado el proceso de conversión en SOCIMI, el Accionista Único de la Sociedad Dominante deberá seguir participando en la Sociedad Dominante en, al menos, un 90% tras la conversión. Una vez finalizado dicho proceso de conversión, las acciones de la Sociedad Dominante se podrán transmitir, siempre y cuando al menos el 45% del capital de ambas sociedades dependientes sea ostentado por una sociedad del grupo Intu o CPPIB o, de lo contrario, los prestatarios nombren como asset manager a una sociedad del grupo Intu.

Al 31 de diciembre de 2015, Parque Principado, S.à.r.l., posee el 100% de las acciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

No existen contratos con el Accionista Único distintos a los descritos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

10.2 PRIMA DE EMISIÓN

Esta reserva es de libre disposición. A cierre del ejercicio 2015, la Sociedad Dominante refleja una prima de emisión de 36.528.243 Euros (38.060.000 Euros al cierre del ejercicio 2014). El movimiento habido durante el ejercicio corresponde únicamente a una devolución de parte de la prima de emisión, consecuencia de la decisión tomada el día 17 de septiembre de 2015 por el Accionista Único de la Sociedad Dominante.

10.3 RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante ha constituido una reserva legal de 118.120 euros con cargo al resultado del ejercicio 2014. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dicha reserva no se encontraba constituida.

Al 31 de diciembre de 2015 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

10.4 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2015 de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente (en euros):



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(2.810.905)
Total.	(2.810.905)
Base de reparto	Importe
Pérdidas de ejercicios anteriores. . . .	(2.810.905)
Total.	(2.810.905)

Asimismo, la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2014 aprobada por el Accionista Único resultó como sigue:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	1.181.204
Total.	1.181.204
Base de reparto	Importe
A reserva legal.	118.120
A dividendos.	944.964
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores. . . .	118.120
Total.	1.181.204

10.5 APORTACIÓN AL RESULTADO CONSOLIDADO

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

Ejercicio 2015	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCMI, S.A.U.)	(2.810.905)	(2.126.266)	(4.937.171)
Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)	4.859.637	(558.885)	4.300.752
Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)	(211.885)	-	(211.885)
TOTAL	1.836.847	(2.685.151)	(848.304)

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Ejercicio 2014	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCMI, S.A.U.)	1.181.204	(5.723.026)	(4.541.822)
Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)	616.800	(558.885)	57.915
Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)	2.041.034	-	2.041.034
TOTAL	3.839.038	(6.281.911)	(2.442.873)

10.6 RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de las reservas y los resultados negativos de ejercicios anteriores aportados a la Sociedad Dominante por cada una de las sociedades dependientes son los siguientes:

Sociedad	31.12.2015	31.12.2014
Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCMI, S.A.U.)	(7.732.769)	(2.245.983)
Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)	1.862.192	1.804.277
Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)	(900.579)	(2.941.613)
TOTAL	(6.771.156)	(3.383.319)

Las reservas en sociedades consolidadas en el ejercicio 2015 son positivas por importe de 961.613 euros (negativas en 2014 por importe de 1.137.336 euros) y se corresponden con las aportadas por las sociedades dependientes Parque Principado, S.L.U. y Principado Número Dos, S.L.U., siendo el resto reservas atribuibles a la Sociedad Dominante.

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento de "Provisiones a corto plazo" en los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Saldo inicial	Dotación	Aplicación	Saldo final
Ejercicio 2015:				
Corriente				
IGEC	-	-	-	-
Provisión intereses demora IGEC	-	-	-	-
Otras provisiones	5.184	-	(5.184)	-
TOTAL	5.184	-	(5.184)	-

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

	Saldo inicial	Reclasificación	Dotación	Aplicación	Reversión	Saldo final
Ejercicio 2014:						
Corriente						
IGEC	4.352.000	(403.000)	-	(3.949.000)	-	-
Provisión intereses demora IGEC	454.691	403.000	-	(857.691)	-	-
Otras provisiones	5.033	-	151	-	-	5.184
TOTAL	4.811.724	-	151	(4.806.691)	-	5.184

Provisión por litigios (IGEC)

Como consecuencia del Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales (IGEC), que establece la Ley 15/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales del Principado de Asturias, el Grupo ha registrado una estimación del gasto por el cargo de la Comunidad de propietarios del centro comercial, sujeto pasivo de dicho impuesto.

El Reglamento que desarrolla la Ley anterior, aprobado por el Gobierno del Principado de Asturias mediante el Decreto 139/2009, se encuentra recurrido por el Grupo estando constituidos los avales correspondientes que se mencionan en la Nota 7.

Durante los meses de julio y agosto de 2014, el Grupo procedió al pago de las cuotas del IGEC correspondientes a los años 2006 a 2010 y 2012 por importe total de 4.380 miles de euros netos de impuestos. El resto del saldo se compensó con otros importes que se encontraban a cobrar por parte del Principado de Asturias quedando un exceso de provisión por importe de 117 miles de euros que fueron llevados contra ingreso financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014.

12. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
	Euros	Euros
	Préstamos y partidas a pagar a largo plazo	Préstamos y partidas a pagar a largo plazo
Otras deudas a largo plazo	2.493.715	2.207.940
Deudas con entidades de crédito	92.787.055	92.412.463
Derivados	2.382.024	2.201.398
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15)	48.035.363	50.593.260
Total	145.698.157	147.415.061

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

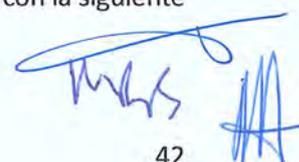
	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
	Euros	Euros
	Préstamos y partidas a pagar a corto plazo	Préstamos y partidas a pagar a corto plazo
Deudas con entidades de crédito	178.895	133.004
Proveedores	65.675	88.410
Provisiones a corto plazo (Nota 11)	-	5.184
Proveedores empresas del grupo y asociadas	96.739	-
Otros acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.437.144	484.478
Otras deudas a corto plazo	860.309	153.973
Administraciones públicas	216.385	-
Total	2.855.147	865.049

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

El 30 de abril de 2014, las sociedades dependientes Parque Principado, S.L.U. y Principado Número Dos, S.L.U. suscribieron un contrato de financiación y otros documentos relacionados, sujeto a derecho inglés, por un importe máximo no superior a 95 millones de euros de principal, con sendas garantías hipotecarias sobre el centro comercial denominado "Intu Asturias" y el hipermercado que forma parte del Centro comercial Intu Asturias y otros locales asociados, (ver Nota 5) en favor de la entidad HSBC BANK PLC, y un contrato de cobertura (derivado) sobre tipos de interés sobre la mencionada financiación en favor de esta misma entidad financiera. El referido contrato de financiación se elevó a público ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.032 de su protocolo. Igualmente cabe mencionar que, como consecuencia de la suscripción de los documentos de la financiación mencionados en el apartado anterior, mediante la suscripción de sendas Pólizas de Prenda sobre la totalidad de las participaciones en las dos sociedades dependientes, ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, bajo los números 1.036 y 1.037 de su protocolo respectivamente en favor de la entidad HSBC Bank PLC, la Sociedad Dominante se obligó a modificar el régimen de transmisión de participaciones de la dos sociedades dependientes añadiendo un artículo 9 bis con el siguiente tenor en ambas sociedades dependientes:

Artículo 9 bis.- "El régimen de transmisión de participaciones previsto en la Ley, en la normativa supletoriamente aplicable y en el artículo 9 de los Estatutos no será de aplicación en caso de transmisiones como consecuencia de un procedimiento de ejecución del derecho real de prenda con el que pudieran haber sido gravadas las participaciones, que traiga causa de la existencia de un supuesto de incumplimiento que permaneciera sin subsanar."

Igualmente y dando cumplimiento a las obligaciones contraídas en los citados documentos de la financiación con fecha 30 de abril de 2014, mediante la suscripción de la mencionadas Pólizas de Prenda sobre las participaciones de las sociedades dependientes, la Sociedad Dominante se obligó a modificar los Estatutos sociales de las dos sociedades dependientes, añadiendo un artículo 10 bis, con la siguiente redacción:



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Artículo 10 bis.- Acciones- *“En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, todos los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al propietario de dichas participaciones. Sin embargo, los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un supuesto de incumplimiento que permanezca sin subsanar de alguna de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite.”*

Esta última modificación de los Estatutos Sociales también se llevó a cabo en la propia Sociedad Dominante.

Como consecuencia de la suscripción del referido contrato de financiación, actualmente el 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, así como el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas a favor de la entidad prestamista original HSBC Bank PLC.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo ha dispuesto únicamente de la cantidad de 94.721 miles de euros, por lo que registra un importe pendiente valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente de 92.787 miles de euros de principal al cierre del ejercicio 2015 (92.412 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), siendo el nominal pendiente al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 de 94.721 miles de euros. El movimiento habido durante el ejercicio 2015 corresponde únicamente al impacto de la valoración al coste amortizado. Los intereses devengados y no vencidos se encuentran registrados en el pasivo corriente por importe de 179 miles de euros al cierre del ejercicio 2015 (133 miles de euros al cierre del ejercicio 2014).

El vencimiento del principal de la deuda es en el ejercicio 2019 en un único pago.

Los gastos financieros devengados con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2015 ascienden a 4.466 miles de euros (3.286 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El tipo de interés aplicable es del EUR 3 meses + un diferencial del 3,5%.

La concesión de este préstamo con entidades de crédito está sujeta al cumplimiento de determinados covenants, en concreto, al cumplimiento de mantener como mínimo una relación del 65% entre el capital de los préstamos hipotecarios y el valor de mercado de los inmuebles y de un ratio financiero relacionado con el EBITDA (beneficio antes de intereses, impuestos y amortización) y los intereses devengados. En ambos casos, a juicio del Consejo de Administración, dichos ratios son cumplidos por las sociedades dependientes al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

12.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés de su financiación bancaria.

El Grupo clasifica estos derivados dentro de la categoría de negociación, al no cumplir con las condiciones para poder considerarlo de cobertura contable.

2015	Instrumento	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado*	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	81.421.000	0,7125%	2019	2.047.558
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	13.300.000	0,7125%	2019	334.466
TOTAL			94.721.000			2.382.024

* tipo del 0,7125% más el diferencial de 3,5% de la financiación cubierta

2014	Instrumento	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado*	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	81.421.000	0,7125%	2019	1.892.295
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	13.300.000	0,7125%	2019	309.103
TOTAL			94.721.000			2.382.024

* tipo del 0,7125% más el diferencial de 3,5% de la financiación cubierta

El importe reconocido en el pasivo no corriente de este derivado asciende al cierre del ejercicio 2015 a 2.382 miles de euros (2.201 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), y coincide con su valor razonable. Dado que su vencimiento es en 2019 su clasificación es en el largo plazo. Asimismo, las variaciones en el valor razonable del derivado se recogen en el epígrafe de "variación del valor razonable en instrumentos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al no cumplir con las condiciones exigidas para ser tratado como instrumento de cobertura a efectos contables.

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	2015		2014	
No corriente				
Activos por impuesto diferido	90.199	-	90.199	-
Pasivos por impuesto diferido	-	16.202.481	-	16.202.481
Corriente				
Importe pendiente de devolución por la Hacienda Pública	329.297	-	379.297	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	418.131	216.385	547.199	-
	837.627	16.418.866	1.016.695	16.202.481

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

El pasivo por impuesto diferido surgió en el ejercicio 2013 como consecuencia del efecto fiscal calculado a un tipo del 30% derivado de las plusvalías puestas de manifiesto en parte de los activos inmobiliarios con anterioridad a su opción por el Régimen Socimi y considerando la revalorización de la inversión inmobiliaria puesta de manifiesto en la combinación de negocios a la que se hace referencia en la Nota 19 de la presente memoria consolidada.

Dicho pasivo por impuesto diferido se mantendrá en el balance consolidado hasta la venta de la inversión inmobiliaria o hasta que se produzca una reducción de su valoración por debajo del importe que tenía con anterioridad a su acogimiento al Régimen Socimi.

13.1 CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2015 y 2014 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

EJERCICIO 2015	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	-	(848.304)
Efecto impositivo	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(848.304)
Diferencias permanentes			
Con origen en el ejercicio:			
Otros conceptos	21.388	-	21.388
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio:			
Ajustes Consolidación	2.685.151	-	2.685.151
Límite de deducibilidad de la amortización	-	96.822	(96.822)
Límite de deducibilidad de gastos financieros	2.930.418	-	2.930.418
Base imponible (resultado fiscal)			4.691.831

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

EJERCICIO 2014	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	-	(2.442.873)
Efecto impositivo	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(2.442.873)
Diferencias permanentes			
Con origen en el ejercicio:			
Otros conceptos	12.000	-	12.000
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio:			
Ajustes Consolidación			6.281.911
Límite de deducibilidad de la amortización	1.264.510	-	1.264.510
Deterioro participaciones y préstamos Empresas del Grupo	-	5.723.027	(5.723.027)
Límite de deducibilidad de gastos financieros	5.497.555	-	5.497.555
Base imponible (resultado fiscal)			4.890.076

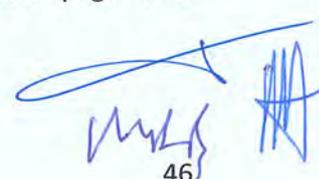
La base imponible consolidada resulta de la suma de las bases imponibles de las sociedades comprendidas en el perímetro de consolidación considerando los ajustes y eliminaciones de consolidación.

Las diferencias temporarias de 2015 y 2014 se deben fundamentalmente a los gastos no deducibles de amortización de las inversiones inmobiliarias, deterioros y a la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros.

A raíz de la reforma del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobada en el Real Decreto-Ley 12/2012 de 30 de marzo, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio; y los que no hayan sido objeto de deducción, por superar el citado límite, podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, en los términos y con los límites que se regulan en el propio artículo.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2013 y 2014. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del ejercicio 2015.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% como consecuencia de su acogimiento al régimen SOCIMI sobre la base imponible de cada una de las sociedades individuales. Tanto en los ejercicios 2015 como 2014 no se han producido deducciones a las cuotas aplicadas como tampoco retenciones e ingresos a cuentas. El importe a pagar a la Administración tributaria asciende a 0 euros en 2015 y 2014.



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

Al cierre del ejercicio 2015, las sociedades del Grupo disponen de bases imponibles negativas pendientes de compensar antes de su entrada en régimen SOCIMI conforme al siguiente detalle:

Año	Base Imponible
2013	3.469.537
TOTAL	3.469.537

Las bases imponibles generadas una vez adheridas las sociedades del Grupo al régimen SOCIMI ascienden a 2.310.804euros.

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

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.

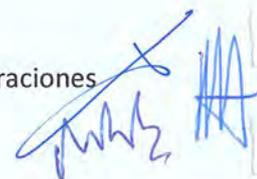
Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente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

Al cierre del ejercicio 2015 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2015. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera 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 en las presentes cuentas anuales consolidadas.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

	2015	2014
Ingresos por arrendamiento de locales	14.430.402	14.449.419
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	4.302.250	4.173.714
TOTAL	18.732.652	18.623.133

14.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

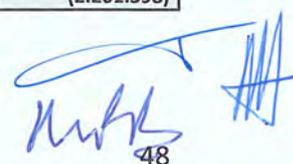
	2015	2014
Servicios Exteriores:		
Reparaciones y conservación	11.000	3.667
Servicios profesionales independientes	1.685.988	2.024.070
Primas de seguros	24.434	12.250
Servicios bancarios	39.287	45.140
Otros servicios	4.164.229	4.169.470
Dotación / (Reversión) a la provisión por operaciones comerciales	(179.855)	803.336
TOTAL	5.745.083	7.057.933

	2015	2014
Tributos:		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	353.244	309.176
Impuesto Actividades Económicas	57.263	82.534
Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales (IGEC) del ejercicio	926.145	925.532
Licencias	1.734	1.764
Ajustes negativos en la imposición indirecta	9.507	(6.437)
TOTAL	1.347.893	1.312.569

14.3 RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Ingresos financieros:		
- Intereses de deudas a corto plazo con empresas del Grupo (Nota 15)	360.596	194.526
- Otros ingresos financieros	48.859	236.599
TOTAL	409.455	431.125
Gastos financieros:		
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 15)	(5.965.384)	(7.930.880)
- Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 12)	(4.466.022)	(3.286.365)
- Otros gastos financieros	-	(75.000)
TOTAL	(10.431.406)	(11.292.245)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 12.1)	(180.625)	(2.201.398)
TOTAL	(180.625)	(2.201.398)


48

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

15. PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con el Grupo en los ejercicios 2015 y 2014, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2015	
Parque Principado S.à.r.l.	Accionista Único de la Sociedad Dominante
Intu Management Spain, S.L.	Sociedad vinculada
EJERCICIO 2014	
Parque Principado S.à.r.l.	Accionista Único de la Sociedad Dominante

15.1 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos y transacciones con empresas del grupo, se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

	2015	2014
Cientes, empresas del grupo y asociadas	90.145	72.582
-Parque Principado, S.A.R.L.	72.582	72.582
-Intu Management Spain, S.L.	17.563	-
Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.378.709	5.018.113
-Parque Principado, S.A.R.L.	5.378.709	5.018.113
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	48.035.363	50.593.260
-Parque Principado, S.A.R.L.	48.035.363	50.593.260
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	96.739	-
-Intu Management Spain, S.L.	96.739	-

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocios		
-Intu Management Spain, S.L.	14.515	-
-Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.	20.967	-
Servicios Exteriores		
-Intu Property Management Limited	151.495	565.394
-Intu Management Spain, S.L.	451.526	-
-Intu Eurofund Investments Valencia, S.L.	-	10.777
Ingresos financieros		
-Parque Principado S.A.R.L.	360.596	194.526
Gastos financieros		
-Parque Principado S.A.R.L.	5.965.384	7.930.880

Las transacciones habidas en el ejercicio 2015 y 2014 con las sociedades vinculadas Intu Management Spain, S.L. e Intu Property Management Limited, corresponden a los honorarios

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

devengados en concepto de asset management.

Las transacciones habidas en el ejercicio 2014 con la sociedad vinculada Intu Property Management Limited corresponden a los honorarios devengados en concepto de asset management. Dicha sociedad vinculada no ha devengado honorarios por este concepto durante el ejercicio 2015.

Los préstamos concedidos por Parque Principado, S.à.r.l. devengan un tipo de interés del 7% (para aquellos que forman parte del tramo A, 13% para aquellos que forman parte del tramo B y sin intereses para aquellos que forman parte del tramo C. Así mismo los préstamos entregados a Parque Principado, S.à.r.l. devengan un tipo de interés similar a los recibidos.

La variación de los préstamos recibidos con Parque Principado, S.à.r.l. entre los ejercicios 2015 y 2014 se debe a un efecto neto de los siguientes hechos:

- a) Cancelaciones de deuda por medio de la devolución al Accionista Único de un importe de 8.522 miles de euros, correspondientes al principal pendiente del TRAMO B.
- b) Capitalización de intereses ya que su exigibilidad es al vencimiento del préstamo.

16. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen saldos con los miembros del Consejo de Administración ni la alta dirección, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 salvo TMF Management Spain, S.L. que en su calidad de Administrador y por otros servicios profesionales ha devengado un importe de 123 miles euros, por todos los conceptos, durante el ejercicio 2015 en concepto de prestación de servicios profesionales (161 miles de euros durante el ejercicio 2014).

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen ningún compromiso por pensiones o seguros de vida con los miembros del Consejo de Administración.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros antiguos y actuales de los órganos y Consejo de Administración han comunicado que no tienen conflicto con el interés de la Sociedad. La Sociedad TMF Management Spain, S.A. representada por Doña Maria Belén Garrigues Calderón ha notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicadas debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quienes toman las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo los administradores solidarios un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y el mismo.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

17. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

17.1 RIESGO DE CRÉDITO

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Actividades operativas

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

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "clientes por ventas y prestación de servicios" a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015		2014	
	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)
Con saldo superior a 100 miles de euros	5	2.030.686	8	1.843.584
Con saldo entre 100 miles de euros y 50 miles de euros	4	231.310	1	61.594
Con saldo entre 50 miles de euros y 20 miles de euros	2	52.412	4	102.364
Con saldo inferior a 20 miles de euros	28	109.871	52	210.659
TOTAL	39	2.424.279	65	2.218.201
Linealización de rentas		451.980		-
Correcciones valorativas por deterioro		(922.915)		(1.114.548)
Cientes por ventas y prestación de servicios		1.953.344		1.103.653

Actividades de inversión

Las políticas del Grupo establecen que se pueden realizar las siguientes inversiones: invertir en repos, fondos tesoreros y de inversión de renta fija a corto plazo, medio y largo plazo.

Para todos los casos, tanto la inversión realizada, como el subyacente de dicha inversión han de ser en euros.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

17.2 RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. El Grupo intenta mitigar el riesgo de cambios en los tipos de interés a través de la contratación de los instrumentos financieros derivados.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en el entorno euro que es su moneda funcional.

17.3 RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

El Grupo realiza estimaciones de necesidades de tesorería de forma periódica, no habiéndose puesto de manifiesto necesidades en el corto plazo.

17.4 VALOR RAZONABLE

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

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

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

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

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

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

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

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

18.2 HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	2015	2014
Servicios de auditoría	43.200	48.200
OTROS Servicios de Verificación	28.000	
TOTAL	71.200	48.200

En el ejercicio 2015 y 2014 las cuentas anuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., no habiéndose devengado ningún otro tipo de honorario por ninguna sociedad vinculada a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

18.3 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental ni durante el ejercicio 2015, ni durante el ejercicio 2014.

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

18.4 INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES

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

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25,06
Ratio de operaciones pagadas	23,75
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,82
	Importe (euros)
Total pagos realizados	10.364.470,89
Total pagos pendientes	864.267,19

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

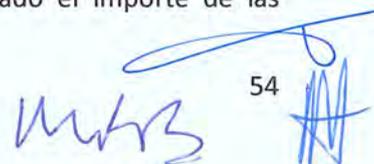
Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

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

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

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

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

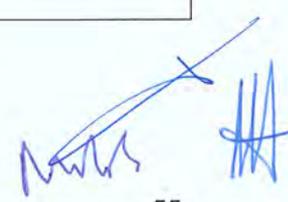
El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 30 días.

18.5 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

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

1. Al 31 de diciembre de 2015 existen reservas de las sociedades individuales acogidas al régimen SOCIMI procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de SOCIMI cuyo desglose se corresponde con el siguiente detalle:
 - o Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Intu Parque Principado, S.A.U.):

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	(6.815.322)
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	(6.815.322)
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	-
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	-



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

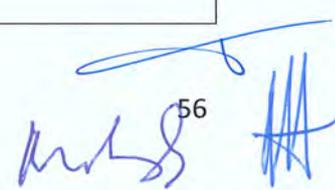
Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

- Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.):

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	1.763.000
Reservas voluntarias.	11.187.000
TOTAL	12.950.000
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	1.433.000
Reservas voluntarias.	8.216.000
TOTAL	9.649.000

- Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.):

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	(3.198.759)
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	(3.198.759)
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	-
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	-

56


ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

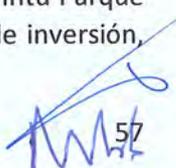
2. Con fecha 17 de Septiembre de 2015, el Socio Único de la filial de Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) decidió ejecutar una devolución de reservas voluntarias pagando al Socio Único la cantidad de 7.809.390 euros procedente de rentas anteriores al ejercicio 2013 (en particular, procedentes de una fecha anterior a la adquisición de Asturias Propco Número Uno, S.L.U. -anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.- por parte de la Sociedad Dominante) y por lo tanto sujetas al tipo de gravamen del treinta por ciento aplicable en su momento.

Durante el ejercicio 2015 ninguna de las sociedades del Grupo distribuyó dividendos con cargo a reservas.

3. Durante el ejercicio 2014 las sociedades que conforman el grupo consolidado generaron un beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, que fue realizado de la siguiente manera:

- a) Intu Parque Principado, S.A.U.: Se realizó un reparto por importe de 1.181.203,58 euros, por lo que una vez dotada la reserva legal correspondiente (118.120,36 euros) y distribuida la parte correspondiente a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (118.120,36 euros) se procedió a la distribución del importe de 944.962,86 con cargo a beneficios. Dicha distribución fue realizada tras decisión adoptada por su Accionista Único en fecha 30 de junio de 2015, si bien el pago se hizo efectivo mediante transferencia el día 29 de julio de 2015. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.
- b) Principado Número Dos, S.L.U.: El 30 de junio de 2015 el Socio Único de dicha sociedad dependiente, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de un dividendo de la cantidad de 1.632.827,14 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015. Asimismo a efectos de dar cumplimiento al apartado "b" del artículo 11 del régimen se dotaron en concepto de reservas legales y voluntarias 14.706,40 euros en ambos casos. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.
- c) Parque Principado, S.L.U.: El 30 de junio de 2015 el Socio Único de dicha sociedad, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de un dividendo de la cantidad de 493.439,71 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015. Así mismo a efectos de dar cumplimiento al apartado "b" del artículo 11 del régimen se dotaron en concepto de reservas legales y voluntarias 61.679,91 euros en ambos casos. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.

4. Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido al menos el 80% del valor 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. Asimismo el Consejo de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL), se cumple dicho requisito de inversión,

 57 

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

5. Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad Dominante propietaria del 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

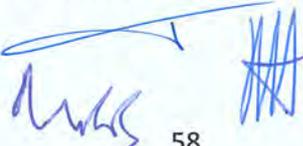
18.6 LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad Dominante debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

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

18.7 REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 21 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Accionista Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).


58

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo no ha realizado ninguna operación que pueda ser considerada como combinación de negocios.

Durante el ejercicio 2013 se produjeron las siguientes operaciones:

a) Parque Principado, S.L.U.

En fecha 4 de octubre de 2013 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales y derechos de voto de la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. por un total de 67.949 miles de euros, satisfechos en efectivo de la siguiente forma:

- o 67.841 miles de euros el 4 de octubre de 2013.
- o 468 miles de euros correspondientes a un ajuste del precio inicial, el 11 de diciembre de 2013.

Adicionalmente, en la misma fecha, la Sociedad Dominante otorgó un préstamo a Parque Principado, S.L.U. por el importe de 73.475.573,13 € que Parque Principado, S.L.U. destinó a devolver íntegramente un préstamo hipotecario que le había sido otorgado con anterioridad. Este préstamo intragrupo fue cedido con posterioridad por parte de la Sociedad Dominante a su accionista único Parque Principado S.à r.l.

Parque Principado, S.L.U. ostenta la propiedad del centro comercial Intu Asturias (anteriormente denominado Parque Principado) descrito en la Nota 5.

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

	<u>Miles de Euros</u>
Pago en efectivo	67.948.759
Total coste de la combinación	67.948.759
Valor razonable de los activos netos adquiridos	63.669.385
Fondo de comercio de consolidación (Nota 4)	<u>4.279.376</u>

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



ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

	<u>Valor razonable</u>
	<u>Euros</u>
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	146.989.999
Inversiones financieras a largo plazo	4.827.054
Activos por impuesto diferido	90.199
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.873.006
Periodificaciones a corto plazo	210.252
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.583.963
Total Activos	164.574.475
Pasivos no corrientes	75.993.586
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	16.202.481
Provisiones a corto plazo (Nota 11)	4.806.689
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.285.968
Periodificaciones a corto plazo	1.616.366
Total pasivos	100.905.090
Total activos netos adquiridos	63.669.385

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde al Centro Comercial Intu Asturias (anteriormente denominado Parque Principado) (Nota 5) y se ha determinado en base a la valoración de un experto independiente de conformidad con las declaraciones RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chatered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

Los activos netos adquiridos generados en la adquisición se han asignado al centro comercial anteriormente señalado. Adicionalmente se ha considerado un impacto fiscal calculado al 30% sobre la revalorización de la inversión inmobiliaria que ha sido registrado bajo el epígrafe de Pasivos por impuesto diferido del balance consolidado, como consecuencia de las plusvalías puestas de manifiesto en el Grupo, y afloradas en la combinación de negocios, con anterioridad a su acogimiento al Régimen Socimi. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Las operaciones del Grupo se entienden realizadas todas dentro de un único segmento, que es el de la explotación en régimen de alquiler de un complejo comercial sito en Asturias (Nota 3.3).

20. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Las operaciones del Grupo se entienden realizadas todas dentro de un único segmento, que es el de la explotación en régimen de alquiler de un complejo comercial sito en Asturias (Nota 3.3).

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (expresada en euros)

21. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio han tenido lugar en la Sociedad Dominante los siguientes hechos:

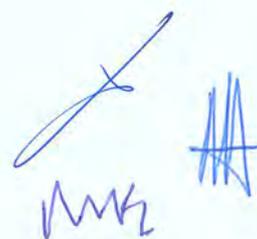
- El día 4 de enero de 2016 se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo número 4.812 de su protocolo mediante la cual la Sociedad Dominante cambia su denominación social por la de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. En ese mismo acto, la Sociedad Dominante ha trasladado su domicilio social de la Calle Ayala 66, 28001 Madrid a la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 Madrid.

Igualmente y por lo que se refiere a la sociedad dependiente Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado Número Dos, S.L.U.):

- El día 4 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.813 de su protocolo mediante la cual la sociedad dependiente Principado Número Dos, S.L.U. cambia su denominación por Asturias PropCo Número Dos S.L.U. y traslada su domicilio social a la Calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010 Madrid.

Finalmente y en relación a la sociedad dependiente Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.):

- El día 13 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.814 de su protocolo mediante la cual la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. cambia su denominación a la de Asturias PropCo Número Uno, S.L.U.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one to its right.

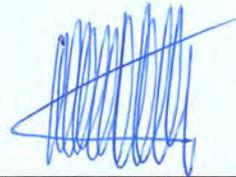
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Con fecha 31 de marzo de 2016 el Consejo de Administración de ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A.U.) y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, a 31 de marzo de 2016



D. Richard Martin Breeden
Presidente



D. Nicholas John Viner Hodson
Vicepresidente



D. José Urrutia del Pozo
Consejero

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A. con CIF A86819489, es una española, de duración indefinida, actualmente domiciliada en Calle Eduardo Dato, núm 18, semisótano fue constituida como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo e inicialmente domiciliada en Madrid, en la calle Ayala, 66 y con la denominación social de OAKRIDGE, S.A. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, hoja M-566436.

1. Situación de la entidad

El grupo 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.

En la actualidad centro comercial cuenta con una superficie bruta alquilable de 69.409 m² y unos niveles de ocupación de 91,17%. A 31 de Diciembre de 2015 pertenecía a la Sociedad metros cuadrados del total de 68.769 metros cuadrados del total del centro comercial.

La sociedad cuenta además con el asesoramiento de Cushman & Wakefield en la gestión del centro y en la gestión patrimonial y de re-comercialización del mismo. Durante el año 2015, el centro funcionaba con normalidad. En el curso del año 2015, se han firmado 12 nuevos contratos y 10 renovaciones de arrendamiento con operadores existentes. Las ventas de los inquilinos reportadas por Intu Asturias aumentaron en 2015 un 3,35% sobre el año 2014 y la afluencia al centro subió un 2,41%, sobrepasando los 8,9 millones de visitantes.

El 2014 fue el primer ejercicio que su fecha de cierre la sociedad contaba con todos sus activos en cartera.

Previsiones

El entorno macro-económico ha continuado su mejora y las ventas de Parque Principado han subido de forma significativa. Existe demanda sostenida por parte de operadores para alquilar locales, kioscos y restaurantes al igual que de la parte de algunos inquilinos existentes que buscan ampliar su presencia.

- **Balance de Situación.**

Las Inversiones Inmobiliarias han permanecido casi constantes durante el ejercicio 2015 con respecto al año 2014 (174.749.582 euros en el 2015 frente a 174.755.545 euros del ejercicio 2014).

Por su parte, durante el ejercicio 2015 los fondos propios del Grupo han experimentado un ligero descenso con respecto al ejercicio anterior como consecuencia, principalmente del reparto de dividendos acordado por el Accionista Único de la Sociedad dominante con cargo a esta partida, a la devolución de prima de emisión y a las pérdidas obtenidas durante el ejercicio.

- **Cuenta de Resultados**

En relación a la cuenta de resultados (ver nota 14 de la memoria) a continuación se ponen de manifiesto los epígrafes más destacables que la componen:

14.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2015 fue de 18.732.651,61 euros (18.623.132,62 euros durante el ejercicio 2014) y se corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del Grupo en Asturias.

▪ **Importe neto de la cifra de negocios**

	2015	2014
Ingresos por arrendamiento de locales	14.430.402,00	14.449.418,18
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	4.302.250,00	4.173.714,44
TOTAL	18.732.652,00	18.623.132,62

▪ **Otros gastos de explotación**

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidación del ejercicio 2015 y 2014 es la siguiente:

OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	2015	2014
Servicios exteriores	(5.924.938,00)	(6.243.515,00)
Tributos	(1.347.892,00)	(1.323.652,27)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	179.855,00	(803.335,74)
Total	(7.092.976)	(8.370.503,01)

▪ **Honorarios de los auditores**

Los importes devengados durante el ejercicio 2015 y 2014 por los auditores del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas en relación a las cuentas individuales de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Servicios de auditoría	71.200	48.200
TOTAL	71.200	48.200

No se han devengado en el ejercicio 2015 y 2014 honorarios por otros conceptos distintos a los de auditoría de cuentas o por empresas que utilicen la marca PwC.

▪ Resultados financieros

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015 y mismo período del 2014 es como sigue:

GASTOS FINANCIEROS	2015	2014
Ingresos financieros:	409.455,02	431.125,02
De participaciones en instrumentos de patrimonio.	-	44.605,56
De valores negociables y otros instrumentos financieros	409.455,02	386.519,46
Gastos financieros:	(10.581.071,84)	(11.292.244,92)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(5.965.383,84)	(7.930.880,41)
Por deudas con terceros	(4.615.687,00)	(3.361.364,51)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(180.625,37)	(2.201.398,47)
Cartera de negociación y otros.	(180.625,37)	(2.201.398,47)
Diferencias de cambio	129,99	(1.602,20)
Resultado financier	(10.352.112,20)	(13.064.120,57)

2. Estructura organizativa

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

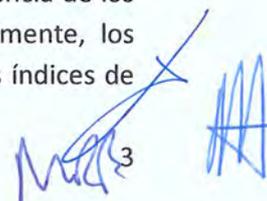
- Junta General de Accionistas, compuesta, en este caso por un único accionista.
- Consejo de Administración

3. Evolución y resultado del negocio

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

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

MAR 3



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

4. Principales riesgos e incertidumbres

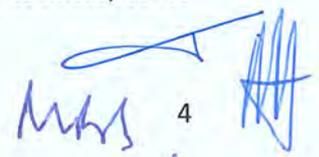
A fecha de cierre del ejercicio el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

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

- El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.
- La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Administrador Único de la Sociedad dominante ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Adicionalmente la Sociedad este acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad esté sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, realice una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

- Estimación del valor razonable

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

 4

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

5. Información en materia de pago de proveedores

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

		2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores		25,06
Ratio de operaciones pagadas		23,75
Ratio de operaciones pendientes de pago		40,82
	Importe (euros)	
Total pagos realizados		10.364.470,89
Total pagos pendientes		864.267,19

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las

5



transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

6. Análisis obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

No existen obligaciones contractuales ni operaciones fuera de balance, que puedan suponer un impacto significativo en las cuentas consolidadas.

7. Información para la toma de decisiones

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

8. Procedimientos y controles de prevención de la RPE.

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

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

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

9. Actividades I+D+I

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

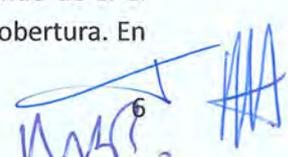
10. Acciones propias

No se poseen acciones propias.

11. Uso de instrumentos financieros derivados.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. En

WMS 6



este sentido cabe mencionar que la Sociedad tiene un contratado un instrumento financiero derivado para cubrir flujos futuros ante variaciones en el tipo de interés de la deuda financiera, que no califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

2015	Clasificación	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	94.721.000,00	0.712500%	30-Apr-2019	2.382.023,84

2014	Clasificación	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	94.721.000,00	0.712500%	30-Apr-2019	2.201.103,54

Así mismos las variaciones en el valor razonable del derivado se recogen en el epígrafe de "variación de valor razonable en instrumentos financieros" en la cuentas de pérdidas y ganancias consolidada. (Ver nota 11 de la memoria consolidada).

12. Circunstancias importantes ocurridas en el grupo tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio han tenido lugar en la Sociedad Dominante los siguientes hechos:

- El día 8 de enero de 2016 se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid, la escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015 bajo número 4.812 de su protocolo en relación al cambio denominación social de la Sociedad Dominante por la actual, esto es Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U. En ese mismo acto, la Sociedad cambió su domicilio social de la Calle Ayala 66, 28001 Madrid a la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 Madrid.

Igualmente y por lo que se refiere a la Sociedad Dependiente Parque Principado Número Dos, S.L.U:

- El día 4 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.813 de su protocolo mediante la cual la Sociedad cambia su denominación por la actual, esto es, Asturias PropCo Número Dos S.L. y traslada su domicilio social a la Calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010 Madrid.

Finalmente y en relación a la Sociedad Dependiente Principado Número, S.L.U:

- El día 13 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.814 de su protocolo mediante la cual la Sociedad cambia su denominación por la actual, esto es, Asturias PropCo Número Uno, S.L.

Aparte de lo anterior, a juicio del Administrador Único no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al cierre del ejercicio, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.

13. Cuestiones relativas al medioambiente

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

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

14. Información sobre la evolución previsible de la sociedad

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

**ANEXO V Cuentas Anuales Consolidadas de Asturias R&L SOCIMI, S.A.U. e
informe de auditoría para el ejercicio 2014**

**ASTURIAS RETAIL AND LEISURE SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal) (anteriormente denominada
INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A.U.):**

Informe de Auditoría independiente y Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de Asturias Retail And Leisure Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)
(anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.):

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la Sociedad Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la Sociedad Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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 Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez

12 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/09400
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2014


MRS 

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	(No Auditado) 31/12/2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	(No Auditado) 31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Notas 4 y 19	4.279.376	4.279.376	FONDOS PROPIOS		5.000.000	60.000
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	174.749.582	170.906.379	Capital		38.060.000	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15.1	5.018.113	-	Prima de Emisión		(3.383.319)	-
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 6 y 7	1.288.520	1.813.304	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.442.873)	(3.383.319)
Activos por impuesto diferido	Nota 13	90.199	90.199	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		37.233.808	(3.323.319)
Total activo no corriente		185.425.790	177.089.258	Total patrimonio neto	Nota 10		
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes	Nota 12	96.821.801	2.149.497
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		92.412.463	-
				Otras deudas a largo plazo		2.207.940	2.149.497
				Otros pasivos financieros		2.201.398	-
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	Notas 12 y 15.1	50.593.260	169.058.693
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 13	16.202.481	16.202.481
				Total pasivo no corriente		163.617.542	187.410.671
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Provisiones a corto plazo	Nota 11	5.184	4.811.724
Clientes por ventas y prestación de servicios	Notas 6 y 8	2.106.788	2.312.996	Deudas a corto plazo	Nota 12	286.977	-
Deudores varios	Notas 6 y 8	1.103.653	286.212	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		133.004	-
Deudores empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15.1	4.037	756.559	Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes	Notas 12 y 15.1	153.973	-
Créditos con las Administraciones públicas	Nota 13	72.582	66.050	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		572.888	3.040.998
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 6 y 7	926.496	1.204.175	Proveedores	Nota 12	88.410	12.319
Periodificaciones a corto plazo		1.973.650	1.094.690	Otros acreedores	Nota 12	484.478	56.107
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	87.874	33.318	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	-	912.386
Total activo corriente		12.122.317	12.675.522	Periodificaciones a corto plazo		-	284.898
TOTAL ACTIVO		201.716.399	193.205.784	Total pasivo corriente		865.049	9.118.432
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		201.716.399	193.205.784

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2014.

**INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE

EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2014	(No Auditado) 31/12/2013*
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	18.623.133	4.208.786
Otros gastos de explotación		(8.370.502)	(872.157)
Servicios exteriores	Nota 14.2	(6.254.597)	(549.695)
Tributos	Nota 14.2	(1.312.569)	(261.706)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 8 y 14.2	(803.336)	(60.756)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	(2.406.714)	(512.525)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	2.752.546	(3.118.328)
Otros resultados		22.784	-
Resultado de explotación		10.621.247	(294.224)
Ingresos financieros	Nota 14.3	431.125	3.122
Gastos financieros	Nota 14.3	(11.292.245)	(2.895.018)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15.1	(7.930.880)	(2.852.316)
Por deudas con terceros		(3.361.365)	(42.702)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14.3	(2.201.398)	-
Diferencias de cambio		(1.602)	-
Resultado financiero		(13.064.120)	(2.891.896)
Resultado antes de impuestos		(2.442.873)	(3.186.120)
Impuestos sobre beneficios	Nota 13	-	(197.199)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(2.442.873)	(3.383.319)
Resultado consolidado del ejercicio		(2.442.873)	(3.383.319)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(2.442.873)	(3.383.319)

* Ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013.

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2014.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2014	(No Auditado) 31/12/2013*
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		(2.442.873)	(3.383.319)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(2.442.873)	(3.383.319)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(2.442.873)	(3.383.319)

* Ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO AL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013		-	-	-	-	(3.383.319)	(3.383.319)
Total ingresos y gastos reconocidos (No Auditado)		-	-	-	-	(3.383.319)	(3.383.319)
Operaciones con socios o propietarios:							
1. Aumentos de capital:	Nota 10	60.000	-	-	-	-	60.000
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013 (No Auditado)		60.000	-	-	-	(2.442.873)	(2.442.873)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(2.442.873)	(2.442.873)
Operaciones con socios o propietarios:							
1. Aumentos de capital:	Nota 10	4.940.000	38.060.000	-	-	3.383.319	43.000.000
Aplicación del resultado del ejercicio 2013		-	-	-	(3.383.319)	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014		5.000.000	38.060.000	-	(3.383.319)	(2.442.873)	37.233.808

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2014.

Mud



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2014	(No Auditado) 31/12/2013*
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(5.943.753)	1.755.260
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.442.873)	(3.186.120)
Ajustes al resultado		13.521.624	6.594.474
Amortización de las inversiones inmobiliarias	Nota 5	2.406.714	512.525
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5	(2.752.546)	3.118.328
Variación provisiones	Notas 8 y 11	803.336	60.756
Ingresos financieros	Nota 14.3	(431.125)	(3.122)
Gastos financieros	Nota 14.3	11.292.245	2.895.018
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	Nota 14.3	2.201.398	-
Diferencias de cambio		1.602	-
Otros ingresos y gastos		-	10.969
Cambios en el capital corriente		(6.292.786)	359.519
Deudores y otras cuentas a cobrar		(597.108)	(379.234)
Otros activos corrientes		(408.732)	(33.318)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(407.924)	487.174
Otros pasivos corrientes		(4.879.022)	284.897
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.729.718)	(2.012.613)
Pagos de intereses	Nota 14.3	(11.159.241)	(2.015.735)
Cobro de intereses	Nota 14.3	431.125	3.122
Diferencias de cambio		(1.602)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.497.371)	(161.239.429)
Pagos por inversiones		(3.497.371)	(161.239.429)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(3.497.371)	-
Unidades de negocio	Nota 1	-	(161.239.429)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		8.887.919	172.159.691
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	60.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	-	60.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		8.887.919	172.099.691
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12	94.721.000	-
Emisión de deudas con empresas del grupo		-	172.099.691
Devolución y amortización de deudas con entidades del grupo	Nota 15.1	(83.524.544)	-
Costes de formalización de deudas con entidades de crédito	Nota 12	(2.308.537)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(553.205)	12.675.522
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 9	12.675.522	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9	12.122.317	12.675.522

* Ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013.

Las Notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2014.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo y con la denominación inicial de OAKRIDGE, S.A.

A la fecha de cierre del ejercicio 2014, la Sociedad Dominante tenía su domicilio social en Madrid, en la calle Ayala, 66. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, y desde el día 15 de diciembre de 2015, el domicilio social se encuentra en la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 de Madrid

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, Sección 8, hoja M-566436, siendo su número de identificación fiscal A86819489.

En el momento de su constitución los accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.à.r.l., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 3 de octubre de 2013, la Sociedad fue declarada como Sociedad Unipersonal siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 11 de octubre de 2013.

El día 20 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por la de Intu Parque Principado, S.A. mediante escritura otorgada el 26 de diciembre de 2013 ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.450 de su protocolo.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas anuales individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo Asturias-Principado (en adelante el "Grupo").

1.1 RÉGIMEN SOCIMI

El día 18 de agosto de 2014 el Accionista Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Consecuentemente, y mediante escritura de fecha 24 de septiembre de 2014 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.085 de su protocolo la Sociedad Dominante cambió su denominación por la actual y modificó su anterior objeto social, por el siguiente:

- 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").
- d) 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.
- e) 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.

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



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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

El gobierno, dirección y administración de la Sociedad Dominante estaba encomendado, desde la fecha de constitución y hasta el 15 de febrero de 2016, a un Administrador Único, habiéndose designado para tal cargo y por plazo indefinido a la entidad TMF Sociedad de Dirección, S.L., la cual designó como su representante persona física a Doña Belén Garrigues Calderón.

Con fecha 15 de febrero de 2016 el órgano de administración de la Sociedad Dominante fue modificado, pasando de estar configurado hasta dicha fecha por un administrador único (TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Dña. Belén Garrigues Calderón) a estar compuesto por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros:

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

La escritura de elevación a público de acuerdos sociales que recoge los anteriores cambios fue otorgada el 18 de febrero de 2016 ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 296 de su protocolo e inscrita correctamente en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 29 de febrero de 2016.

El cierre del ejercicio fiscal de todas las sociedades del Grupo es el 31 de diciembre de cada año.

1.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

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

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global, son las siguientes:



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

2014

Denominación	Actividad	País	Participación en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado	Patrimonio Neto
Parque Principado, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	9.773.678	4.185.608	12.950.158	616.800	27.526.245
Principado Número Dos, S.L.U.	(**)	España	100%	100%	73.532	6.982.593	(3.198.759)	2.041.034	5.898.400

2013

Denominación	Actividad	País	Participación en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado	Patrimonio Neto
Parque Principado, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	9.773.678	4.185.608	9.649.335	3.300.823	26.909.444
Principado Número Dos, S.L.U.	(**)	España	100%	100%	3.000	-	-	(3.198.759)	(3.195.759)

- PARQUE PRINCIPADO, S.L.U., es una sociedad española con CIF B-82467754, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 28 de octubre de 1.999, su domicilio social se situaba a la fecha de cierre del ejercicio 2014 en la calle Ayala, núm. 66, bajo, 28001 Madrid, situándose en la actualidad en la calle Eduardo Dato número 18, planta semisótano, 28010, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 14.702, folio 21, sección 8, hoja M-243914.

(*) Esta sociedad tiene por actividad principal el alquiler de los locales comerciales ubicados dentro de un centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) actualmente denominado Centro Comercial Intu Asturias (anteriormente denominado Centro Comercial Parque Principado).

- PRINCIPADO NÚMERO DOS, S.L.U., sociedad constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación inicial de TURLOCK INVEST, S.L. en España el día 14 de agosto de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 2.937 de su protocolo, su domicilio social se situaba a la fecha de cierre del ejercicio 2014 en la calle Ayala, núm. 66, bajo, 28001 Madrid, situándose en la actualidad en la calle Eduardo Dato número 18, planta semisótano, 28010, Madrid. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Madrid en el tomo 31.400, folio 57, sección 8, hoja M-565202, siendo su número de identificación fiscal B-86802824.

(**) Esta Sociedad tiene por objeto social principal el arrendamiento de una gran superficie comercial dedicada a la actividad de hipermercado y, asimismo, el alquiler de varios locales comerciales. Tanto la gran superficie comercial como los mencionados locales comerciales encuentran anexos al centro comercial situado en el Municipio de Siero (Asturias) denominado Centro Comercial Intu Asturias anteriormente mencionado. La Sociedad se dedica también a la explotación de la estación de servicio-gasolinera sita en la misma ubicación.

La Sociedad Dominante adquirió a través de una adquisición onerosa el control de ambas sociedades dependientes en fecha 4 de octubre de 2013 y 3 de octubre de 2013 respectivamente, si bien para el caso de Principado Número Dos, S.L.U., la misma en el momento de su adquisición por parte de la Sociedad no presentaba actividad alguna y posteriormente adquirió el primer activo el día 4 de octubre de 2013. Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación a la toma de control sobre la participación de la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. (nota 19).

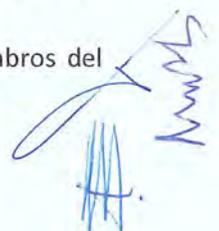
Al igual que en el caso de la Sociedad Dominante, el cierre del ejercicio fiscal de ambas sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de cada año.

Durante el ejercicio 2014 no ha habido variaciones en el perímetro de consolidación.

De igual modo, y en fecha 23 de septiembre de 2014, ambas Sociedades Dependientes, comunicaron a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, con fecha de efecto desde el 1 de enero de 2014.

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

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

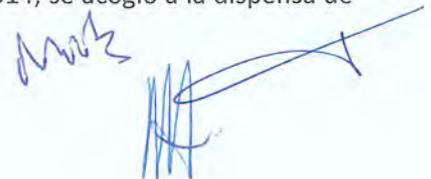
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

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

Si bien la Sociedad Dominante se constituyó en fecha 18 de septiembre de 2013, es matriz de un grupo de sociedades desde el 3 y 4 de octubre de 2013, fechas en la que adquirió la totalidad de las participaciones de las sociedades Principado Número Dos, S.L.U. y Parque Principado, S.L.U., respectivamente, y por tanto estaba obligada a formular cuentas anuales consolidadas, 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 por el Real Decreto 1159/2010, de 27 de septiembre. Si bien, la Sociedad Dominante, tanto en el ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, se acogió a la dispensa de



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

formular cuentas anuales consolidadas atendiendo a lo que se dispone en el artículo 43.1 del Código de Comercio y a lo dispuesto en el artículo 8 de Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre).

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no obedece, por tanto, a requerimientos legales o estatutarios, sino a la decisión voluntaria tomada por el Grupo, de cara a su inclusión en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM") elaborado para la admisión a negociación de las acciones de la sociedad matriz, Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U., en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), la cual está prevista que se realice antes del 30 de junio de 2016.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo habidos durante el correspondiente ejercicio, así como de los flujos de efectivo consolidados. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

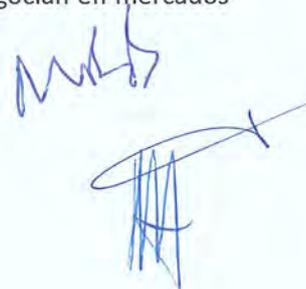
La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 5.2).

Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance consolidado. Se ha utilizado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de cambio que no se negocian en mercados activos para la determinación del valor al 31 de diciembre de 2014.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Impuestos diferidos de pasivo

El Grupo comprueba anualmente el importe de los pasivos por impuesto diferido, surgidos a consecuencia de la combinación de negocios comentada en las Notas 1.2 y 19, procediendo a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada las variaciones en dicho valor.

Al cierre del ejercicio 2014 no se ha producido ningún cambio en el importe de los impuestos diferidos de pasivo.

Incentivos al arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de periodos de carencia y rentas escalonadas. El Grupo calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración estimada de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Pérdida estimada por deterioro del fondo de comercio

El Grupo comprueba anualmente si el fondo de comercio ha sufrido alguna pérdida por deterioro del valor, de acuerdo con la política contable de la Nota 3.4 de la presente memoria consolidada. Los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo (UGE) se han determinado en base al valor razonable menos los costes de venta considerando los posibles efectos fiscales que se hayan puesto de manifiesto antes del acogimiento al Régimen Socimi. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones que están íntimamente ligados con las utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos las sociedades que integran el Grupo están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, realiza 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 del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Handwritten signature and stamp in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive scribble, and the stamp consists of several vertical lines.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado, y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013. En consecuencia, determinadas cifras pueden no ser comparables.

Las cifras que se presentan en las cuentas anuales consolidadas, así como en la presente memoria consolidada, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 no han sido auditadas ni revisadas.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

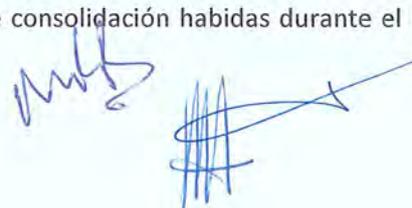
Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

3.1 SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

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

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

Método de consolidación

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

a) Homogeneización temporal

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



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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

b) Homogeneización valorativa

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

c) Agregación

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

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

e) Participación de socios externos

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

f) Eliminaciones de partidas intra-grupo

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



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

3.2 INMOVILIZADO INTANGIBLE

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inmovilizado intangible" recoge el fondo de comercio puesto de manifiesto tras la adquisición onerosa comentada en la Nota 1.2.

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

El fondo de comercio no se amortiza. En su lugar, las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio, se someten, al menos anualmente, a la comprobación del deterioro del valor, procediéndose, en su caso, al registro de la corrección valorativa por deterioro, de acuerdo con lo indicado en la norma de registro y valoración relativa a las inversiones inmobiliarias y considerando su efecto fiscal puesto de manifiesto como consecuencia de las plusvalías tácitas puestas de manifiesto antes de su acogimiento al Régimen Socimi. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores.

3.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

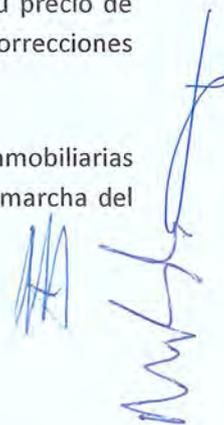
El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros en el Municipio de Siero (Asturias) (Nota 1.2).

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue:

Elementos	% de amortización
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	12%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad Dominante revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

3.4 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.5 ARRENDAMIENTOS

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.6 ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

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 el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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, así como los anticipos, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado 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.

Handwritten signature and stamp in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a stylized cursive script, and the stamp consists of several vertical lines.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Si el Grupo 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 el Grupo 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.

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

3.7 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, el Grupo evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

El Grupo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro que hacen referencia fundamentalmente a la



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

3.8 PASIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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 consolidada, 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, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, 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

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'M. S.' and the initials are 'MS'.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. 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 consolidada 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 consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

3.9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Existen ciertas restricciones temporales a la disponibilidad de determinadas cuentas bancarias y saldos, relacionados con los contratos de financiación descritos en la Nota 12. Dichas restricciones se detallan en la Nota 9.

3.10 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo 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

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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 consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria consolidada, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

3.11 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance consolidado entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables siempre y cuando se considere que los mismos son imposables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance consolidado.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imposables, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imposables negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized flourish, and the initials are 'MS' and 'AA' written vertically.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Sin perjuicio de lo comentado posteriormente en relación al Régimen Socimi, en la fecha de cierre de cada ejercicio el Grupo evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Grupo procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 18 de agosto de 2014 la Sociedad Dominante adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2014. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014 (Nota 1.1).

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 Dominante y sus sociedades dependientes estarán sometidas 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 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 se efectuó durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no cumplan 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, el Grupo dispone de un periodo

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive name. The second signature is a more complex, scribbled mark.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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.

3.12 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.13 INGRESOS Y GASTOS

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

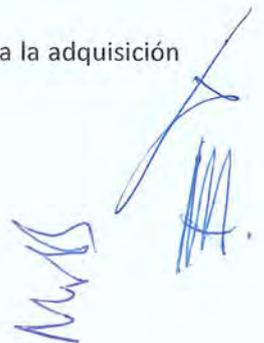
Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

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

3.14 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración considera que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

3.15 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

3.16 PATRIMONIO NETO

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

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

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

3.17 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

3.18 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a) Moneda funcional y de presentación



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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

3.19 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

3.20 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El epígrafe de "Inmovilizado intangible" recoge al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 el importe del fondo de comercio generado a consecuencia de la adquisición onerosa comentada en la Notas 1 y 19 de la presente memoria consolidada.

El importe bruto de dicho fondo de comercio coincide con el de su valor en libros, puesto que no existe deterioro, ni al 31 de diciembre de 2014 ni al 31 de diciembre de 2013.

Durante el ejercicio 2014 no ha habido variaciones en el importe bruto del fondo de comercio.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature at the top right and two smaller signatures below it.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Ejercicio 2014	Euros				
	Saldo al 31.12.2013	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2014
Coste					
Terrenos	85.779.975	266.867	-	-	86.046.842
Construcciones	102.150.662	412.450	-	-	102.563.112
Inst. Técnicas	16.101.990	2.793.388	-	-	18.895.378
Inv. Inmobiliarias en Curso	213.003	24.666	-	-	237.669
	204.245.630	3.497.371	-	-	207.743.001
Amortización					
Construcciones	(14.669.964)	(2.046.264)	-	-	(16.716.228)
Inst. Técnicas	(15.550.959)	(360.450)	-	-	(15.911.409)
	(30.220.923)	(2.406.714)	-	-	(32.627.637)
Deterioro					
Terrenos	(1.090.769)	-	1.090.769	-	-
Construcciones	(2.027.559)	-	2.027.559	-	-
Inst. Técnicas	-	(365.782)	-	-	(365.782)
	(3.118.328)	(365.782)	3.118.328	-	(365.782)
Valor neto contable	170.906.379	724.875	3.118.328	-	174.749.582

Ejercicio 2013	Euros				
	Saldo Inicial	Combinación de negocios	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2013
Coste					
Terrenos	-	76.273.251	9.506.724	-	85.779.975
Construcciones	-	84.110.153	18.040.509	-	102.150.662
Inst. Técnicas	-	16.101.990	-	-	16.101.990
Inv. Inmobiliarias en Curso	-	213.003	-	-	213.003
	-	176.698.397	27.547.233	-	204.245.630
Amortización					
Construcciones	-	(14.204.347)	(465.617)	-	(14.669.964)
Inst. Técnicas	-	(15.504.051)	(46.908)	-	(15.550.959)
	-	(29.708.398)	(512.525)	-	(30.220.923)
Deterioro					
Terrenos	-	-	(1.090.769)	-	(1.090.769)
Construcciones	-	-	(2.027.559)	-	(2.027.559)
	-	-	(3.118.328)	-	(3.118.328)
Valor neto contable	-	146.989.999	23.916.380	-	170.906.379

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

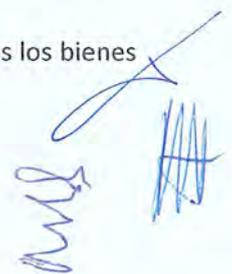
- Centro comercial, sito en Siero (Asturias), que el Grupo explota mediante el arrendamiento de los locales comerciales que lo integran, denominado Intu Asturias (anteriormente denominado Centro Comercial Parque Principado). El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 144.687 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (146.536 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). La propiedad de dicho centro fue adquirida en virtud de la escritura de compraventa de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. otorgada por el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles el día 4 de octubre de 2013 con número de su protocolo 2.615. Dicho activo fue adquirido por Parque Principado, S.L.U. en fecha 23 de mayo de 2001 y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, como finca número 96.185 al Tomo 1034, Libro 881, folio 215, inscripción 2ª (Notas 1.2 y 19).
- Hipermercado que forma parte del Centro comercial Intu Asturias y otros locales asociados, sito en las parroquias de Viella y Lugonés, lugares de Naón, Paredes, Folgueras, San Justo y Llosa de la Villa, Concejo de Siero. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 27.803 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (24.370 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). El centro comercial se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, en el Tomo 1.034, Libro 881, Folio 149, finca registral 96.183, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles el día 4 de octubre de 2013 con número de su protocolo 2.619.

Las altas del ejercicio se corresponden principalmente a que con fecha 20 de mayo de 2014, y mediante escritura pública otorgada ante el mismo Notario de Madrid, bajo en número 1.111 de su protocolo el Grupo adquirió una Estación de Servicio-Gasolinera del conjunto comercial "Parque Principado" sito en las parroquias de Viella y Lugonés, lugares de Naón, Paredes, Folgueras, San Justo y Llosa de la Villa, Concejo de Siero, la cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al Tomo 1.300, Libro 1.106, Folio 134, finca registral 96.184. El valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 2.259 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

Los inmuebles anteriormente detallados sirven de garantía para la deuda financiera que se identifica en la Nota 12 de la presente memoria consolidada.

Al cierre del ejercicio 2014 existen compromisos de inversión futuros en relación con diversos proyectos de mejora del centro comercial por importe aproximado de 1,6 millones de euros, y en relación con la creación y remodelación de terrazas por importe de 500 miles de euros, aproximadamente

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 (expresada en euros)

5.1 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración pendiente entre 1 y 26 años, existiendo incentivos al arrendamiento en forma de rentas escalonadas y carencias al arrendamiento.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 14.449 miles de euros en el ejercicio 2014 (3.339 miles de euros en 2013). A estos habría que añadir Ingresos por refacturación de gastos que ascienden al cierre del ejercicio 2014 a 4.174 miles de euros (870 miles de euros en 2013). Véase Nota 14.1.

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, y su grado de ocupación al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 se muestra a continuación:

	Metros cuadrados		Grado de ocupación	
	Total centro comercial	Propiedad de la Sociedad	2014	2013
Centro Comercial Parque Principado S.L.(Sin sótano)	49.277	46.547	94,5%	98,3%
Centro Comercial Principado Número Dos S.L.(Sin sótano)	18.804	18.804	100%	100%
Espacio comercial correspondiente a los sótanos	6.873	496	7,2%	7,2%
	74.954	65.847	87,5%	86,9%

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre 2014 y 2013 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas no se han tenido en cuenta posibles incrementos por inflación futuros:

	2014	2013
Hasta un año	14.100.799	12.746.737
Entre uno y cinco años	50.462.377	41.884.510
Más de cinco años	57.769.187	40.531.810
TOTAL	122.332.363	95.163.057

Como consecuencia de la financiación que las sociedades dependientes Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.) y Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.) tienen concedida con el HSBC Bank PLC (véase Nota 12), semestralmente se realizan las correspondientes extensiones de prenda sin desplazamiento sobre los derechos de crédito derivados de los nuevos contratos de arrendamiento suscritos durante ese periodo por dichas sociedades dependientes y sus nuevos arrendatarios, mediante las cuales, esos nuevos derechos de crédito quedan sujetos a la prenda en garantía de las obligaciones asumidas por las sociedades dependientes a causa de la mencionada financiación.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

5.2 OTRA INFORMACIÓN

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 existían instalaciones técnicas totalmente amortizadas por un importe de 15.087 miles de euros.

Valor de mercado

Al 31 de diciembre de 2014, según el estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Centro comercial, sito en Asturias perteneciente a la Sociedad dependiente Parque Principado, S.L.: 179,7 millones de euros (148 millones de euros al 31 de diciembre de 2013).
- Centro comercial y estación de Servicio-Gasolinera perteneciente a la Sociedad dependiente Principado Número Dos, S.L., sitios en Asturias: 30 millones de euros para el centro de comercial y 3 millones de euros para estación de Servicio Gasolinera (24,4 millones de euros al 31 de diciembre de 2013 correspondiente al centro comercial).

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

La premisa de valoración utilizada para los activos inmobiliarios en renta es la de la capitalización de ingresos a partir del método de Descuentos de Flujos de Caja y Multiplicador de Salida ("Exit Yield"). Para la obtención del valor razonable de los inmuebles se han seguido los siguientes pasos:

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos a 10 años derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos (NOI) antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos netos utilizando una tasa de descuento de:
 - a) 9,0% para la galería comercial (Asturias Propco Número Uno, S.L.U. y Asturias Propco Número Dos, S.L.U.)
 - b) 10.00% para los ingresos estimados de los locales en planta -1 (Asturias Propco Número Uno, S.L.U.)
 - c) 10.00% para los ingresos de la gasolinera (Asturias Propco Número Dos, S.L.U.)
- Obtención de un valor residual determinado por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos (yield de mercado), restando los gastos derivados de la venta (2,5%), y

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos. Los yield de mercado utilizados para la capitalización de los flujos de ingresos netos han sido del:

- a) 5,75% para el Centro Comercial perteneciente a la sociedades Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.), y Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.)
- b) 6,75% para los ingresos estimados de los locales en planta -1 pertenecientes a la sociedad Asturias Propco Número Uno, S.L.U. (anteriormente denominada Parque Principado, S.L.U.)
- c) y del 7,25% para la Estación de Servicio-Gasolinera, propiedad de la sociedad Asturias Propco Número Dos, S.L.U. (anteriormente denominada Principado Número Dos, S.L.U.).

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes anteriormente mencionadas, durante el ejercicio 2014 el Grupo ha revertido el deterioro registrado al 31 de diciembre de 2013 por un importe de 3.118 miles de euros correspondiente al centro comercial de Principado Número Dos, S.L., y ha dotado un deterioro por importe de 366 miles de euros correspondiente a la estación de Servicio-Gasolinera. Quedando por tanto un deterioro al 31 de diciembre de 2014 de 366 miles de euros.

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Otros	
	2014	2013
Créditos a largo plazo	330.000	-
Créditos a Largo Plazo con Empresas del Grupo (Nota 15.1)	5.018.113	-
Fianzas y depósitos constituidos	958.520	1.813.304
	6.306.633	1.813.304



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

	Euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos	
	2014	2013
Clientes	2.218.202	1.349.947
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar clientes	(1.114.549)	(1.063.735)
Deudores varios	755.562	756.559
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar deudores varios	(751.525)	-
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 15.1)	72.582	66.050
Préstamos y partidas a cobrar	1.973.650	1.094.690
	3.153.922	2.203.511

Para los ejercicios 2014 y 2013, existen activos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 926 y 1.204 miles de euros respectivamente, que no se incluyen en este detalle. (Ver Nota 13).

	Euros	
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Créditos y Otros	
	2014	2013
Deudas con entidades de crédito	92.412.463	-
Fianzas y depósitos recibidos	2.207.940	2.149.497
Instrumentos financieros derivados	2.201.398	-
Deudas con empresas del Grupo (nota 15.1)	50.593.260	169.058.693
	147.415.061	171.208.190

	Euros	
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Créditos y Otros	
	2014	2013
Deudas con entidades de crédito	133.004	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15.1)	-	3.040.998
Otros acreedores	484.478	56.107
Débitos y partidas a pagar	88.410	12.319
Fianzas recibidas a corto plazo	153.973	-
	859.865	3.109.424

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Al cierre del ejercicio 2014 no existen pasivos a corto plazo con las administraciones públicas (912 miles de euros en relación al 31 de diciembre de 2013). Dichos saldos en relación al cierre del ejercicio 2013 no se incluyen en este detalle (Ver Nota 13).

6.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

Three handwritten signatures in blue ink are located in the lower right quadrant of the page. The top signature is a long, sweeping horizontal stroke. Below it are two shorter, more complex signatures.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

						2014	
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Activos:							
Cientes	1.103.653	-	-	-	-	-	1.103.653
Deudores varios	4.037	-	-	-	-	-	4.037
Cientes empresas del grupo y asociadas	72.582	-	-	-	-	-	72.582
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	5.018.113	5.018.113
Créditos a empresas	90.000	90.000	90.000	90.000	60.000	-	420.000
Fianzas y depósitos constituidos	1.883.650	-	-	-	-	958.520	2.842.170
	3.153.922	90.000	90.000	90.000	60.000	5.976.633	9.460.555

						2013	
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Activos:							
Cientes	286.212	-	-	-	-	-	286.212
Deudores varios	756.559	-	-	-	-	-	756.559
Cientes empresas del grupo y asociadas	66.050	-	-	-	-	-	66.050
Fianzas y depósitos constituidos	1.094.690	730.000	-	-	-	1.083.304	2.907.994
	2.203.511	730.000	-	-	-	1.083.304	4.016.815

						2014	
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Pasivos:							
Deudas con entidades de crédito	133.004	-	-	-	92.412.463	-	92.545.467
Proveedores	88.410	-	-	-	-	-	88.410
Otros acreedores	484.478	-	-	-	-	-	484.478
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	2.201.398	-	2.201.398
Deudas con empresas del Grupo (nota 15.1)	-	-	-	50.593.260	-	-	50.593.260
Fianzas y depósitos recibidos	153.973	-	-	-	-	2.207.940	2.361.913
	859.865	-	-	50.593.260	94.613.861	2.207.940	148.274.926

						2013	
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Años posteriores</u>	<u>Total</u>
Pasivos:							
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.040.998	-	-	-	169.058.693	-	172.099.691
Proveedores	12.319	-	-	-	-	-	12.319
Otros acreedores	56.107	-	-	-	-	-	56.107
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-	2.149.497	2.149.497
	3.109.424	-	-	-	169.058.693	2.149.497	174.317.614

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

7. FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y CRÉDITOS A EMPRESAS

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo y los créditos a empresas es el siguiente:

	2014	2013
Fianzas a largo plazo	958.520	1.083.304
Depósitos a largo plazo	-	730.000
Crédito a empresas a L.P.	330.000	-
Crédito a empresas a C.P.	90.000	-
Depósitos a C.P.	1.883.650	1.094.690
Total	3.262.170	2.907.994

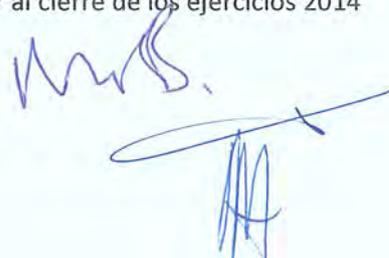
Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas en el Gobierno del Principado de Asturias, relacionadas con los alquileres las inversiones inmobiliarias. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 48/2010, de 10 de junio, por el que se suprime el depósito de fianzas por arrendamientos y suministros en el Principado de Asturias, se establece la supresión de la obligación del depósito de fianzas en la Administración del Principado de Asturias. Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo.

El importe de los depósitos a corto plazo del ejercicio 2014 y 2013 se corresponden fundamentalmente a inversiones financieras realizadas en entidades bancarias, que sirven de garantías a los importes avalados por dichas entidades financieras y relacionadas con el Impuesto de Grandes Establecimientos Comerciales (Nota 11), siendo de no libre disposición. Su vencimiento es en el ejercicio 2015 y 2014, respectivamente y devengan un tipo de interés entre el 0,15% y el 1,74%.

Finalmente, el epígrafe de créditos a empresas a largo plazo y corto plazo recoge el importe concedido a un cliente para llevar a cabo la reforma de un local y al que se le aplica un tipo de interés del 15,73%, el cual tiene una fecha de vencimiento final en el año 2019 con amortizaciones anuales según se dispone en el cuadro de vencimientos presentado anteriormente.

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La Sociedad presenta el siguiente detalle de préstamos y partidas a cobrar al cierre de los ejercicios 2014 y 2013:



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

	2014	2013
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.218.202	1.349.947
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar clientes	(1.114.549)	(1.063.735)
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	72.582	66.050
Deudores varios	755.562	756.559
Provisión por deterioro del valor de las cuentas a cobrar deudores varios	(751.525)	-
Administraciones Públicas (Nota 13)	926.496	1.204.175
TOTAL	2.106.768	2.312.996

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores contables.

Estas partidas están íntegramente denominadas en euros. Bajo el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios se registra la linealización de rentas de determinados incentivos al arrendamiento (básicamente períodos de carencia y rentas escalonadas) por importe de 300 miles de euros.

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a seis meses no han sufrido ningún deterioro de valor.

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

Saldo a 1 de enero de 2013	-
Combinaciones de negocios	(1.002.979)
Dotaciones / (reversiones) netas con cargo a resultado del ejercicio	(60.756)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	(1.063.735)
Dotaciones / (reversiones) netas con cargo a resultado del ejercicio	(803.336)
Aplicaciones	997
Saldo a 31 de diciembre de 2014	(1.866.074)

Adicionalmente, el Grupo no ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales incobrables en el ejercicio 2014 (182 miles de euros en 2013).

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

El saldo pendiente de cobro con las administraciones públicas se refiere por un lado al pago fraccionado del Impuesto sobre Sociedades realizado previo a la salida de la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. del régimen de consolidación fiscal (329 miles de euros), cuotas de IVA relativas a

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

2014 cuya devolución se ha solicitado en la última liquidación de dicho impuesto de 2014 (547 miles de euros) y otros por importe de 50 miles de euros.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014	2013
Cuentas corrientes a la vista	12.122.317	12.675.522
TOTAL	12.122.317	12.675.522

En virtud de los contratos de financiación descritos en la Nota 12, existen ciertas restricciones a la disponibilidad de determinadas cuentas corrientes de titularidad de Parque Principado, S.L. y Principado Número Dos, S.L., como prestatarias bajo dicha financiación. En el momento del pago de intereses de la financiación, que se realiza trimestralmente, las prestatarias deben depositar en una determinada cuenta el importe neto percibido de los arrendamientos, menos los gastos comunes, impuestos y los relacionados con el funcionamiento de los inmuebles. De dicha cuenta sólo puede disponer el banco agente de garantías de la financiación. Tras el pago de intereses y, según corresponda, otros importes de acuerdo con los documentos de la financiación, y en el caso de que no exista un incumplimiento de los covenants comentados en la Nota 12, el banco agente de garantías transfiere inmediatamente el saldo restante a las cuentas operativas en la que las prestatarias tienen derecho de disposición.

10. FONDOS PROPIOS

10.1 CAPITAL SOCIAL

Ejercicio	Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
2013	Nominativas	60.000	1,00	60.000,00
2014	Nominativas	5.000.000	1,00	5.000.000,00

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad dominante se constituyó con fecha 18 de septiembre de 2013 con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1,00 euro cada una.

En el momento de su constitución los accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000 Euros, si bien en fecha 3 de octubre de 2013 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a Parque Principado, S.à.r.l., convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

El día 30 de enero de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital en la cuantía de 4.940.000 Euros, es decir, hasta la cuantía de 5.000.000 Euros mediante la creación de 4.940.000 acciones de 1,00 Euro de valor nominal y con una prima de emisión por acción de 7,7044534412 Euros siendo la prima de emisión total de 38.060.000 Euros. Dicha ampliación de capital fue correctamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 10 de febrero de 2014.

El efectivo e íntegro desembolso de las acciones de la 60.001 a la 5.000.000 por un importe total de 43.000.000 Euros se llevó a cabo mediante la compensación de un derecho de crédito del que el Accionista Único era titular frente a la Sociedad, por un importe total de 43.000.000 Euros. El valor razonable de dicho crédito no difería en el momento de su capitalización de su coste amortizado.

De acuerdo al contrato de financiación con HSBC Bank plc descrito en la Nota 12, las acciones de la Sociedad Dominante pueden ser transmitidas libremente siempre que al menos el 50% del capital social de ambas sociedades dependientes (Parque Principado, S.L.U. y Principado Número Dos, S.L.U.) sea ostentado por una sociedad del grupo Intu o CPPIB (accionistas últimos del Grupo) o, de lo contrario, ambas sociedades dependientes nombren como asset manager a una sociedad del grupo Intu.

Con arreglo a dicho contrato de financiación, una vez comenzado el proceso de conversión en SOCIMI, el Accionista Único de la Sociedad Dominante deberá seguir participando en la Sociedad Dominante en, al menos, un 90% tras la conversión. Una vez finalizado dicho proceso de conversión, las acciones de la Sociedad Dominante se podrán transmitir, siempre y cuando al menos el 45% del capital de ambas sociedades dependientes sea ostentando por una sociedad del grupo Intu o CPPIB o, de lo contrario, los prestatarios nombren como asset manager a una sociedad del grupo Intu.

Al 31 de diciembre de 2014, Parque Principado, S.à.r.l., posee el 100% de las acciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal.

No existen contratos con el Accionista Único distintos a los descritos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

10.2 PRIMA DE EMISIÓN

Esta reserva es de libre disposición. A cierre del ejercicio 2014, la Sociedad Dominante refleja una prima de emisión de 38.060.000 Euros, mientras que el ejercicio 2013 no existía cantidad alguna en esta partida.

Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is written in a cursive style, and the stamp consists of several vertical lines.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

10.3 RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad Dominante no tenía la reserva legal **constituida**.

Propuesta de distribución de resultado de la Sociedad Dominante

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014, aprobada por el Accionista Único en fecha 30 de junio de 2015, es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	1.181.204
Total.	1.181.204
Base de reparto	Importe
A reserva legal	118.120
A dividendos	944.964
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores. ...	118.120
Total.	1.181.204

Asimismo, la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio comprendido entre el 18 de septiembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013 aprobada por el Accionista Único resultó como sigue:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(6.815.322)
Total.	(6.815.322)
Base de reparto	Importe
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.815.322)
Total.	(6.815.322)

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

10.4 APORTACIÓN AL RESULTADO CONSOLIDADO

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

Ejercicio 2014	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.	1.181.204	(5.723.026)	(4.541.822)
Parque Principado, S.L.U.	616.800	(558.885)	57.915
Principado Número Dos, S.L.U.	2.041.034	-	2.041.034
TOTAL	3.839.038	(6.281.911)	(2.442.873)
Ejercicio 2013	Resultados Individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.	(6.815.322)	4.569.338	(2.245.984)
Parque Principado, S.L.U.	3.300.823	(1.496.546)	1.804.277
Principado Número Dos, S.L.U.	(3.198.759)	257.147	(2.941.612)
TOTAL	(6.713.258)	3.329.939	(3.383.319)

10.5 RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de los resultados negativos de ejercicios anteriores aportados a la Sociedad Dominante por cada una de las sociedades dependientes son los siguientes:

Sociedad	31.12.2014	31.12.2013
Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.	(2.245.983)	-
Parque Principado, S.L.U.	1.804.277	-
Principado Número Dos, S.L.U.	(2.941.613)	-
TOTAL	(3.383.319)	-

Las reservas en sociedades consolidadas en el ejercicio 2014 son negativas por importe de 1.137.336 euros y se corresponden con las aportadas por las sociedades dependientes Parque Principado, S.L.U. y Principado Número Dos, S.L.U., siendo el resto reservas atribuibles a la Sociedad Dominante.

11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El movimiento de "Provisiones a corto plazo" en los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Saldo inicial	Reclasificación	Dotación	Aplicación	Reversión	Saldo final
Ejercicio 2014:						
Corriente						
IGEC	4.352.000	-403.000	-	-3.949.000	-	-
Provisión intereses demora IGEC	454.691	403.000	-	-857.691	-	-
Otras provisiones	5.033	-	151	-	-	5.184
TOTAL	4.811.724	-	151	-4.806.691	-	5.184

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

	Saldo inicial	Combinaciones de negocios	Dotación	Aplicación	Reversión	Saldo final
Ejercicio 2013:						
Corriente						
IGEC	-	4.352.000	-	-	-	4.352.000
Provisión intereses demora IGEC	-	454.691	-	-	-	454.691
Otras provisiones	-	-	5.033	-	-	5.033
TOTAL	-	4.806.691	5.033	-	-	4.811.724

Provisión por litigios (IGEC)

Como consecuencia del Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales (IGEC), que establece la Ley 15/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales del Principado de Asturias, el Grupo ha registrado una estimación del gasto por el cargo de la Comunidad de propietarios del centro comercial, sujeto pasivo de dicho impuesto.

El Reglamento que desarrolla la Ley anterior, aprobado por el Gobierno del Principado de Asturias mediante el Decreto 139/2009, se encuentra recurrido por el Grupo estando constituidos los avales correspondientes que se mencionan en la Nota 7.

Durante los meses de julio y agosto de 2014, el Grupo ha procedido al pago de las cuotas del IGEC correspondientes a los años 2006 a 2010 y 2012 por importe total de 4.380 miles de euros netos de impuestos. El resto del saldo se compensa con otros importes que se encontraban a cobrar por parte del Principado de Asturias quedando un exceso de provisión por importe de 117 miles de euros que son llevados contra ingreso financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

12. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
	Euros	Euros
	Préstamos y partidas a pagar a largo plazo	Préstamos y partidas a pagar a largo plazo
Otras deudas a largo plazo	2.207.940	2.149.497
Deudas con entidades de crédito	92.412.463	-
Derivados	2.201.398	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15)	50.593.260	169.058.693
Total largo plazo	147.415.061	171.208.190

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
	Euros	Euros
	Préstamos y partidas a pagar a corto plazo	Préstamos y partidas a pagar a corto plazo
Deudas con entidades de crédito	133.004	-
Proveedores	88.410	12.319
Provisiones a corto plazo (Nota 11)	5.184	4.811.724
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15)	-	3.040.998
Otros acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	484.478	56.107
Otras deudas a corto plazo	153.973	-
Administraciones públicas	-	912.386
Total corto plazo	865.049	8.833.534

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

El 30 de abril de 2014, las sociedades dependientes Parque Principado, S.L.U. y Principado Número Dos, S.L.U. suscribieron un contrato de financiación y otros documentos relacionados, sujeto a derecho inglés, por un importe máximo no superior a 95 millones de euros de principal, con sendas garantías hipotecarias sobre el centro comercial denominado "Intu Asturias" (anteriormente denominado "Parque Principado") y el hipermercado que forma parte del Centro comercial Intu Asturias y otros locales asociados, (ver Nota 5) en favor de la entidad HSBC BANK PLC, y un contrato de cobertura (derivado) sobre tipos de interés sobre la mencionada financiación en favor de esta misma entidad financiera. El referido contrato de financiación se elevó a público ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles bajo el número 1.032 de su protocolo.

Igualmente cabe mencionar que, como consecuencia de la suscripción de los documentos de la financiación mencionados en el apartado anterior, mediante la suscripción de sendas Pólizas de Prenda sobre la totalidad de las participaciones en las dos sociedades dependientes, ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, bajo los números 1.036 y 1.037 de su protocolo respectivamente en favor de la entidad HSBC Bank PLC, la Sociedad Dominante se obligó a modificar el régimen de transmisión de participaciones de la dos sociedades dependientes añadiendo un artículo 9 bis con el siguiente tenor en ambas sociedades dependientes:

Artículo 9 bis.- "El régimen de transmisión de participaciones previsto en la Ley, en la normativa supletoriamente aplicable y en el artículo 9 de los Estatutos no será de aplicación en caso de transmisiones como consecuencia de un procedimiento de ejecución del derecho real de prenda con el que pudieran haber sido gravadas las participaciones, que traiga causa de la existencia de un supuesto de incumplimiento que permaneciera sin subsanar."

Igualmente y dando cumplimiento a las obligaciones contraídas en los citados documentos de la financiación con fecha 30 de abril de 2014, mediante la suscripción de la mencionadas Pólizas de Prenda

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

sobre las participaciones de las sociedades dependientes, la Sociedad Dominante se obligó a modificar los Estatutos sociales de las dos sociedades dependientes, añadiendo un artículo 10 bis, con la siguiente redacción:

Artículo 10 bis.- Acciones- "En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, todos los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al propietario de dichas participaciones. Sin embargo, los derechos económicos y políticos inherentes a las participaciones corresponderán al acreedor pignoraticio desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un supuesto de incumplimiento que permanezca sin subsanar de alguna de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en el caso de ejecución notarial, se acredite."

Esta última modificación de los Estatutos Sociales también se llevó a cabo en la propia Sociedad Dominante.

Como consecuencia de la suscripción del referido contrato de financiación, actualmente el 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, así como el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas a favor de la entidad prestamista original HSBC Bank PLC.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha dispuesto únicamente de la cantidad de 94.721 miles de euros, por lo que registra un importe pendiente valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente de 92.412 miles de euros de principal (siendo el nominal pendiente a 31 de diciembre de 2014 por importe de 94.721 miles de euros), estando registrados los intereses devengados y no vencidos a cierre del ejercicio en el pasivo corriente por importe de 133 miles de euros.

El vencimiento del principal de la deuda es en el ejercicio 2019 en un único pago, prorrogable por un periodo adicional de doce (12) meses.

Los gastos financieros devengados con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2014 ascienden a 3.286 miles de euros, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El tipo de interés aplicable es del EUR 3 meses + un diferencial del 3,5%.

La concesión de este préstamo con entidades de crédito está sujeta al cumplimiento de determinados covenants, en concreto, al cumplimiento de mantener como mínimo una relación del 65% entre el capital de los préstamos hipotecarios y el valor de mercado de los inmuebles y de un ratio financiero relacionado con los intereses devengados. En ambos casos, a juicio del Consejo de Administración, dichos ratios son cumplidos por las sociedades dependientes al cierre del ejercicio y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

12.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés de su financiación bancaria.

El Grupo clasifica estos derivados dentro de la categoría de negociación, al no cumplir con las condiciones para poder considerarlo de cobertura contable.

	Instrumento	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado*	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	81.421.000	0,7125%	2019	1.892.295
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	13.300.000	0,7125%	2019	309.103
TOTAL			94.721.000			2.201.398

* tipo del 0,7125% más el diferencial de 3,5% de la financiación cubierta

El importe reconocido en el pasivo no corriente de este derivado asciende a 2.201 miles de euros euros que coincide con su valor razonable. Dado que su vencimiento es en 2019 su clasificación es en el largo plazo. Asimismo, las variaciones en el valor razonable del derivado se recogen en el epígrafe de "variación de valor razonable en instrumentos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al no cumplir con las condiciones exigidas para ser tratado como instrumento de cobertura a efectos contables.

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	2014		2013	
No corriente				
Activos por impuesto diferido	90.199	-	90.199	-
Pasivos por impuesto diferido	-	16.202.481	-	16.202.481
Corriente				
Importe pendiente de devolución por la Hacienda Pública	379.297	-	634.824	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	547.199	-	569.351	203.832
H.P. acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	-	708.554
	1.016.695	16.202.481	1.294.374	17.114.867

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

El pasivo por impuesto diferido surgido en el ejercicio 2013 como consecuencia del efecto fiscal calculado a un tipo del 30% derivado de las plusvalías puestas de manifiesto en parte de los activos inmobiliarios con anterioridad a su opción por el Régimen Socimi y considerando la revalorización de la inversión inmobiliaria puesta de manifiesto en la combinación de negocios a la que se hace referencia en la Nota 19 de la presente memoria consolidada.

Dicho pasivo por impuesto diferido se mantendrá en el balance consolidado hasta la venta de la inversión inmobiliaria o hasta que se produzca una reducción de su valoración por debajo del importe que tenía con anterioridad a su acogimiento al Régimen Socimi.

Adicionalmente, tanto el impuesto diferido como la revalorización de la inversión inmobiliaria se ponen de manifiesto en la nota 19 de combinación de negocios.

13.1 CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2014 y 2013 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

EJERCICIO 2014	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	-	(2.442.873)
Efecto impositivo	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(2.442.873)
Diferencias permanentes			
Con origen en el ejercicio:			
Otros conceptos	12.000	-	12.000
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio:			
Ajustes Consolidación			6.281.911
Límite de deducibilidad de la amortización	1.264.510	-	1.264.510
Deterioro participaciones y préstamos Empresas del Grupo	-	5.723.027	(5.723.027)
Límite de deducibilidad de gastos financieros	5.497.555	-	5.497.555
Base imponible (resultado fiscal)			4.890.076

MVSS

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

EJERCICIO 2013	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	-	(3.383.319)
Efecto impositivo	-	-	(197.199)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(3.186.120)
Diferencias permanentes			
Con origen en el ejercicio:			
Otros conceptos	48.126	-	48.126
Diferencias temporarias			
Ajustes de consolidación e impositivos			(2.071.054)
Con origen en el ejercicio:			
Límite de deducibilidad de la amortización	395.422	-	395.422
Deterioro participaciones y préstamos Empresas del Grupo	5.723.027	-	5.723.027
Límite de deducibilidad de gastos financieros	791.063	-	791.063
Base imponible (resultado fiscal)			1.700.465

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

Las diferencias temporarias se deben fundamentalmente a los gastos no deducibles de amortización de las inversiones inmobiliarias, deterioros y a la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros.

A raíz de la reforma del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobada en el Real Decreto-Ley 12/2012 de 30 de marzo, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio; y los que no hayan sido objeto de deducción, por superar el citado límite, podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, en los términos y con los límites que se regulan en el propio artículo.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2013 y 2014. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del ejercicio 2015.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% como consecuencia de su acogimiento al régimen SOCIMI (2013: 30%) sobre la base imponible de cada una de las sociedades individuales. Tanto en los ejercicios 2014 como 2013 no se ha producido deducciones a las cuotas aplicadas como tampoco retenciones e ingresos a cuentas. El importe a pagar a la Administración tributaria asciende a 0 euros en 2014. En 2013 el importe a pagar a la Administración tributaria ascendió a 1.455.000 procedentes de la Sociedad Parque Principado, S.L.U.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Al cierre del ejercicio 2013, las sociedades del Grupo disponen de bases imponibles negativas pendientes de compensar antes de su entrada en régimen SOCIMI conforme al siguiente detalle:

Año	Base Imponible
2013	3.469.537
TOTAL	3.469.537

Las bases imponibles generadas una vez adheridas las sociedades del Grupo al régimen SOCIMI ascienden a 1.180.257 euros.

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

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.

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 afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Al cierre del ejercicio 2014 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2014. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera 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 en las presentes cuentas anuales consolidadas.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

	2014	2013
Ingresos por arrendamiento de locales	14.449.419	3.338.788
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	4.173.714	869.998
TOTAL	18.623.133	4.208.786

15. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Servicios Exteriores:		
Reparaciones y conservación	3.667	-
Servicios profesionales independientes	2.024.070	1.490.797
Primas de seguros	12.250	1.506
Servicios bancarios	45.140	12.661
Otros servicios	4.169.470	(955.269)
Dotación a la provisión por operaciones comerciales	803.336	60.756
TOTAL	7.057.933	610.451

	2014	2013
Tributos:		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	309.176	71.114
Impuesto Actividades Económicas	82.534	14.167
Impuesto sobre Grandes Establecimientos Comerciales (IGEC) del ejercicio	925.532	176.425
Licencias	1.764	-
Ajustes negativos en la imposición indirecta	(6.437)	-
TOTAL	1.312.569	261.706

15.1 RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

	2014	2013
Ingresos financieros:		
- Intereses de deudas a corto plazo con empresas vinculadas (Nota 15)	194.526	-
- Otros ingresos financieros	236.599	3.122
TOTAL	431.125	3.122
Gastos financieros:		
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 15)	(7.930.880)	(2.852.316)
- Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 12)	(3.286.365)	(42.702)
- Otros gastos financieros	(75.000)	-
TOTAL	(11.292.245)	(2.895.018)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 12.1)	(2.201.398)	-
TOTAL	(2.201.398)	-

16. PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con el Grupo en los ejercicios 2014 y 2013, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
EJERCICIO 2014	
Parque Principado S.à.r.l.	Accionista Único de la Sociedad Dominante
EJERCICIO 2013	
Parque Principado S.à.r.l.	Accionista Único del Socio Único de la Sociedad

16.1 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de saldos y transacciones con empresas del grupo, se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

	2014	2013
Cientes, empresas del grupo y asociadas	72.582	66.050
-Parque Principado, S.A.R.L.	72.582	66.050
Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.018.113	-
-Parque Principado, S.A.R.L.	5.018.113	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	50.593.260	169.058.693
-Parque Principado, S.A.R.L.	50.593.260	169.058.693
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	3.040.998
-Parque Principado, S.A.R.L.	-	3.040.998

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

	2014	2013
Servicios Exteriores		
-Intu Property Management Limited	565.394	-
-Intu Eurofund Investments Valencia, S.L.	10.777	-
Ingresos financieros		
-Parque Principado S.A.R.L.	194.526	-
Gastos financieros		
-Parque Principado S.A.R.L.	7.930.880	2.852.316

Las transacciones habidas en el ejercicio 2014 con la sociedad vinculada Intu Property Management Limited corresponden a los honorarios devengados en concepto de asset management.

Los préstamos concedidos por Parque Principado, S.à.r.l. devengan un tipo de interés del 7% (para aquellos que forman parte del tramo A, y 13% para aquellos que forman parte del tramo B. Así mismo los préstamos entregados a Parque Principado, S.à.r.l. devengan un tipo de interés similar a los recibidos.

La variación de los préstamos recibidos con Parque Principado, S.à.r.l. entre los ejercicios 2014 y 2013 se debe a un efecto neto de los siguientes hechos:

- Ampliación de capital por compensación de créditos (ver Nota 10.1).
- Cancelaciones de deuda por medio de la financiación obtenida por parte de HSBC (Ver Nota 12).
- Capitalización de intereses ya que su exigibilidad es al vencimiento del préstamo.

17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantenían saldos con el anterior Administrador Único, ni con los actuales miembros del Consejo de Administración ni la alta dirección, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen ningún compromiso por pensiones o seguros de vida con los miembros antiguos o actuales de sus órganos y Consejos de Administración.

TMF Sociedad de Dirección, S.L. en su calidad de Administrador Único hasta el 15 de febrero de 2016 y por otros servicios profesionales ha devengado un importe de 161 miles euros, por todos los conceptos, durante el ejercicio 2014 en concepto de prestación de servicios profesionales que el Grupo ha abonado en el ejercicio 2015 (10 miles de euros durante el ejercicio 2013, fueron asimismo abonados en el ejercicio 2014).

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el anterior Administrador Único y los miembros actuales del Consejo de de Administración han comunicado que no tienen



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

conflicto con el interés de la Sociedad. La Sociedad TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Doña María Belén Garrigues Calderón ha notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicadas debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quienes toman las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo el administrador único un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y el mismo.

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

18.1 RIESGO DE CRÉDITO

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Actividades operativas

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

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "clientes por ventas y prestación de servicios" a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014		2013	
	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)
Con saldo superior a 100 miles de euros	8	1.843	2	966
Con saldo entre 100 miles de euros y 50 miles de euros	1	63	2	137
Con saldo entre 50 miles de euros y 20 miles de euros	4	102	4	136
Con saldo inferior a 20 miles de euros	51	211	24	111
TOTAL	64	2.219	32	1.350
Correcciones valorativas por deterioro		(1.115)		(1.064)
Cientes por ventas y prestación de servicios		1.104		286

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Actividades de inversión

Las políticas del Grupo establecen que se pueden realizar las siguientes inversiones:

Invertir en repos, fondos tesoreros y de inversión de renta fija a corto plazo, medio y largo plazo. Para todos los casos, tanto la inversión realizada, como el subyacente de dicha inversión han de ser en euros.

18.2 RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. El Grupo intenta mitigar el riesgo de cambios en los tipos de interés a través de la contratación de los instrumentos financieros derivados.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en el entorno euro que es su moneda funcional.

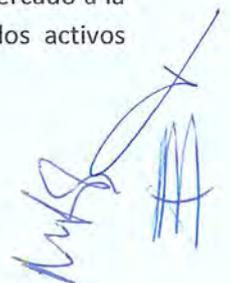
18.3 RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

El Grupo realiza estimaciones de necesidades de tesorería de forma periódica, no habiéndose puesto de manifiesto necesidades en el corto plazo.

18.4 VALOR RAZONABLE

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

Handwritten signature and stamp in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be 'A. S. M.'. To the right of the signature is a rectangular stamp with vertical lines, possibly a company seal or official mark.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

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

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

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

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

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

El actual Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por tres hombres y una persona jurídica, cuyo representante persona física es una mujer.

19.2 HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	2014	2013
Servicios de auditoría	48.200	31.200
TOTAL	48.200	31.200

En el ejercicio 2014 y 2013 las cuentas anuales fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., no habiéndose devengado ningún otro tipo de honorario por ninguna sociedad vinculada a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

19.3 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2014, ni 2013.

19.4 INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance.			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal.	9.867.744	93,63%	1.008.129	87,30%
Resto.	671.116	6,37%	146.628	12,70%
Total pagos del ejercicio.	10.538.860	100,00%	1.154.757	100,00%
PMPE (días) de pagos.	22,48		27,06	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal.	0		0	

19.5 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

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

1. Al 31 de diciembre de 2014 existen reservas de las sociedades individuales acogidas al régimen SOCIMI procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen de SOCIMI cuyo desglose se corresponde con el siguiente detalle:

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

○ Intu Parque Principado, S.A.U.:

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	(6.815.322)
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	(6.815.322)
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	-
Reservas voluntarias.	-
TOTAL	-

○ Parque Principado, S.L.U.:

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	1.763.000
Reservas voluntarias.	11.187.000
TOTAL	12.950.000
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	1.433.000
Reservas voluntarias.	8.216.000
TOTAL	9.649.000

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

o Principado Número Dos, S.L.U.:

AÑO 2014	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	(3.198.759)
Reservas voluntarias.....	-
TOTAL	(3.198.759)
AÑO 2013	Importe
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores.	-
Reservas voluntarias.....	-
TOTAL	-

2. Ninguna de las sociedades del Grupo han distribuido dividendos con cargo a reservas en el ejercicio 2014. Sin embargo en el ejercicio 2015, tal y como se comenta en la Nota 21 de hechos posteriores, con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Socio Único de la filial de Parque Principado, S.L.U. decidió ejecutar una distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias pagando al Socio Único la cantidad de 7.809.390 euros procedente de rentas del ejercicio 2013 (en particular, procedentes de una fecha anterior a la adquisición de Parque Principado, S.L.U. por parte de la Sociedad Dominante) y por lo tanto sujetas al tipo de gravamen del treinta por ciento aplicable en su momento.
3. Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 las sociedades que conforman el grupo consolidado generaron un beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, éste fue realizado de la siguiente manera:
 - a) Intu Parque Principado, S.A.U.: Se realizó un reparto por importe de 1.181.203,58 euros, por lo que una vez dotada la reserva legal correspondiente (118.120,36 euros) y distribuida la parte correspondiente a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (118.120,36 euros) se procedió a la distribución del importe de 944.962,86 con cargo a

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

beneficios. Dicha distribución fue realizada tras decisión adoptada por su Accionista Único en fecha 30 de junio de 2015, si bien el pago se hizo efectivo mediante transferencia el día 29 de julio de 2015. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.

- b) Principado Número Dos, S.L.U.: El 30 de junio de 2015 el Socio Único de dicha sociedad dependiente, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de un dividendo de la cantidad de 1.632.827,14 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015. Asimismo a efectos de dar cumplimiento al apartado "b" del artículo 11 del régimen se dotaron en concepto de reservas legales y voluntarias 14.706,40 euros en ambos casos. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.
- c) Parque Principado, S.L.U.: El 30 de junio de 2015 el Socio Único de dicha sociedad, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de un dividendo de la cantidad de 493.439,71 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015. Así mismo a efectos de dar cumplimiento al apartado "b" del artículo 11 del régimen se dotaron en concepto de reservas legales y voluntarias 61.679,91 euros en ambos casos. Dichos dividendos han estado sujetos a un gravamen del 0%.
4. Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido al menos el 80% del valor 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. Asimismo el Consejo de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz Intu Parque Principado SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL), se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.
5. Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad Dominante propietaria del 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is on the left, and the stamp is on the right, consisting of a vertical line and a horizontal line.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

19.6 LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad Dominante debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal no se encuentra constituida.

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

19.7 REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 21 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Accionista Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2014 el Grupo no ha realizado ninguna operación que pueda ser considerada como combinación de negocios.

Durante el ejercicio 2013 se produjeron las siguientes operaciones:

a) Parque Principado, S.L.U.

En fecha 4 de octubre de 2013 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales y derechos de voto de la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. por un total de 67.949 miles de euros, satisfechos en efectivo de la siguiente forma:

- o 67.841 miles de euros el 4 de octubre de 2013.

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

- 468 miles de euros correspondientes a un ajuste del precio inicial, el 11 de diciembre de 2013.

Adicionalmente, en la misma fecha, la Sociedad Dominante otorgó un préstamo a Parque Principado, S.L.U. por el importe de 73.475.573,13 € que Parque Principado, S.L.U. destinó a devolver íntegramente un préstamo hipotecario que le había sido otorgado con anterioridad. Este préstamo intragrupo fue cedido con posterioridad por parte de la Sociedad Dominante a su accionista único Parque Principado S.à r.l.

Parque Principado, S.L.U. ostenta la propiedad del centro comercial Intu Asturias (anteriormente denominado Parque Principado) descrito en la Nota 5.

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

	<u>Miles de Euros</u>
Pago en efectivo	67.948.759
Total coste de la combinación	67.948.759
Valor razonable de los activos netos adquiridos	63.669.385
Fondo de comercio de consolidación (Nota 4)	<u>4.279.376</u>

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

	<u>Valor razonable</u>
	<u>Euros</u>
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	146.989.999
Inversiones financieras a largo plazo	4.827.054
Activos por impuesto diferido	90.199
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.873.006
Periodificaciones a corto plazo	210.252
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.583.963
Total Activos	<u>164.574.475</u>
Pasivos no corrientes	75.993.586
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	16.202.481
Provisiones a corto plazo (Nota 11)	4.806.689
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.285.968
Periodificaciones a corto plazo	1.616.366
Total pasivos	<u>100.905.090</u>
Total activos netos adquiridos	<u>63.669.385</u>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde al Centro Comercial Intu Asturias (anteriormente denominado Parque Principado) (Nota 5) y se ha determinado en base a la valoración de un experto independiente de conformidad con las declaraciones RICS Manual de

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chatered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Inglaterra.

Los activos netos adquiridos generados en la adquisición se han asignado al centro comercial anteriormente señalado. Adicionalmente se ha considerado un impacto fiscal calculado al 30% sobre la revalorización de la inversión inmobiliaria que ha sido registrado bajo el epígrafe de Pasivos por impuesto diferido del balance consolidado, como consecuencia de las plusvalías puestas de manifiesto en el Grupo, y afloradas en la combinación de negocios, con anterioridad a su acogimiento al Régimen Socimi. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Las operaciones del Grupo se entienden realizadas todas dentro de un único segmento, que es el de la explotación en régimen de alquiler de un complejo comercial sito en Asturias (Nota 3.3).

21. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio han tenido lugar en la Sociedad Dominante los siguientes hechos:

- El 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Parque Principado S.à.r.l decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de la cantidad de 944.962,86 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 29 de julio de 2015.
- Con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Accionista Único decide ejecutar una distribución de parte de la prima de emisión existente en la Sociedad Dominante, pagando al Accionista Único, Parque Principado S.à r.l., la cantidad de 1.531.756,69 euros.
- Ese mismo día, el Administrador Único decide devolver parte del principal del préstamo que la Sociedad Dominante mantiene con su Accionista Único, Parque Principado S.à.r.l., en la cantidad de 7.277.632,22 euros, correspondiendo dicha devolución íntegramente al Tramo B, de lo que se llevó a cabo mediante transferencia bancaria de fecha 19 de septiembre de 2015.
- El día 14 de diciembre de 2015 se eleva a público el acuerdo adoptado por el Accionista Único de la Sociedad Dominante en relación al cambio de denominación social de la Sociedad Dominante por la de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U., mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo número 4.812 de su protocolo. En ese mismo acto, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social de la Calle Ayala 66, 28001 Madrid a la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 Madrid.

Igualmente y por lo que se refiere a la sociedad dependiente Parque Principado Número Dos, S.L.U.:

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

- El 30 de junio de 2015 el Socio Único de dicha sociedad dependiente, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de un dividendo de la cantidad de 1.632.827,14 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015.
- Con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Administrador Único decide devolver parte del principal del préstamo en la cantidad de 1.245.649,24 euros, correspondiendo la cantidad de 754.323, 99 euros al repago de parte del principal del Tramo A y 491.325 euros al repago de la parte principal Tramo B, lo que se llevó a cabo mediante transferencia bancaria de fecha 18 de septiembre de 2015.
- El día 4 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.813 de su protocolo mediante la cual la sociedad dependiente Principado Número Dos, S.L.U. cambia su denominación por Asturias PropCo Número Dos S.L.U. y traslada su domicilio social a la Calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010 Madrid.

Finalmente y en relación a la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U.:

- El 30 de junio de 2015 el Socio Único de dicha sociedad, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de un dividendo de la cantidad de 493.439,71 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015.
- Con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Socio Único de la sociedad dependiente decide ejecutar una distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias pagando al Socio Único la cantidad de 7.809.390 euros, lo que lo que se llevó a cabo mediante transferencia bancaria de fecha 18 de septiembre de 2015.
- El día 13 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.814 de su protocolo mediante la cual la sociedad dependiente Parque Principado, S.L.U. cambia su denominación a la de Asturias PropCo Número Uno, S.L.U.
- El día 7 de diciembre del 2015, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 4 de noviembre de 2015, con el número 4.101 de su protocolo mediante la cual la sociedad dependiente traslada su domicilio a la C/ Eudardo Dato, número 18, semisótano, 28010, Madrid.



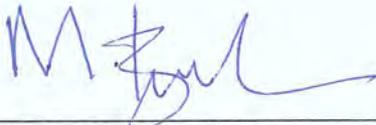
INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Con fecha 31 de marzo de 2016 el Consejo de Administración de INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A.U y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2014, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, a 31 de marzo de 2016



D. Richard Martin Breedon
Presidente



D. Nicholas John Viner Hodson
Vicepresidente



D. José Urrutia del Pozo
Consejero

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. con CIF A86819489, es una española, de duración indefinida, actualmente domiciliada en Calle Eduardo Dato, núm 18, semisótano fue constituida como Grupo Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 3.140 de su protocolo e inicialmente domiciliada en Madrid, en la calle Ayala, 66 y con la denominación social de OAKRIDGE, S.A. El Grupo se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.469, folio 60, hoja M-566436.

1. Situación del grupo

El Grupo 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 el Grupo 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

Concretamente, el Grupo explota sus activos inmobiliarios en el Principado de Asturias. Entre ellos destaca un centro comercial y una gasolinera. El centro comercial cuenta con una superficie bruta alquilable de 50.637 m² y unos niveles de ocupación de 83,90%

El Grupo cuenta además con el asesoramiento de Cushman & Wakefield en la gestión del centro y en la gestión patrimonial y de re-comercialización del mismo. Durante el año 2014, el centro funcionaba con normalidad. En el curso del año 2014, se han firmado 13 nuevos contratos y 19 renovaciones de arrendamiento con operadores nuevos y existentes. Las ventas reportadas aumentaron en 2014 un 2,5% sobre el año 2013 y la afluencia al centro subió un 0,35% sobrepasando los 8,6 millones de visitantes.

El 2014 ha sido el primer ejercicio en el que a fecha de cierre el Grupo contaba con todos sus activos en cartera.



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Previsiones

El entorno macro-económico ha continuado su mejora y las ventas de Parque Principado han subido de forma significativa. Existe demanda sostenida por parte de operadores para alquilar locales, kioscos y restaurantes al igual que de la parte de algunos inquilinos existentes que buscan ampliar su presencia.

- **Balance de Situación**

Las Inversiones Inmobiliarias han sufrido un ligero aumento durante el ejercicio 2014 con respecto al año 2013 debido a las mejoras realizadas durante el ejercicio.

Por su parte, durante el ejercicio 2014 los fondos propios del Grupo han experimentado un aumento significativo con respecto al ejercicio anterior como consecuencia de la ampliación de capital con prima de emisión realizada por el Accionista Único en la Sociedad Dominante al objeto de adecuar sus estatutos a los requisitos mínimos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

- **Cuenta de Resultados**

En relación a la cuenta de resultados (ver Nota 14 de la memoria) a continuación se ponen de manifiesto los epígrafes más destacables que la componen:

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2014 fue de 18.623.132,62 euros (4.208.785,83.- euros durante el ejercicio 2013) y se corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del Grupo en Asturias.

	2014	2013
Ingresos por arrendamiento de locales	14.449.418,18	3.338.787,62 €
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	4.173.714,44	869.998,21 €
TOTAL	18.623.132,62 €	4.208.785,83 €

▪ **Otros gastos de explotación**

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidación del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:



2

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2013
Servicios exteriores	(6.254.597)	(549.695)
Tributos	(1.312.569)	(261.706)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(803.336)	(60.756)
Total	(8.370.502)	(872.157)

▪ **Honorarios de los auditores**

Los importes devengados durante el ejercicio 2014 y 2013 por los auditores del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas en relación a las cuentas individuales de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Servicios de auditoría	48.200	31.200
TOTAL	48.200	31.200

No se han devengado en el ejercicio 2014 y 2013 honorarios por otros conceptos distintos a los de auditoría de cuentas o por empresas que utilicen la marca PwC.

▪ **Resultados financieros**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2014 y mismo período del 2013 es como sigue:

GASTOS FINANCIEROS	2014	2013
Ingresos financieros:	431.125,02	602.413,48
De participaciones en instrumentos de patrimonio.	44.605,56	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	386.519,46	602.413,48
Gastos financieros:	(11.292.244,92)	(3.623.975,24)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(7.930.880,41)	(2.853.691,95)
Por deudas con terceros	(3.361.364,51)	(770.283,29)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(2.201.398,47)	
Cartera de negociación y otros.	(2.201.398,47)	-
Diferencias de cambio	(1.602,20)	
Resultado financiero	(13.064.120,57)	(3.021.561,76)



 3

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

2. Estructura organizativa

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

- Junta General de Accionistas, compuesta, en este caso por un único accionista.
- Consejo de Administración

3. Evolución y resultado del negocio

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

El crecimiento negativo de las ventas desde el 2007 ha sufrido una reversión en su tendencia de los últimos meses, e incluso ha aumentado en los tres últimos trimestres. Significativamente, los comerciantes han demostrado confianza en el mercado, situándose esta en los mejores índices de confianza de los últimos seis años. Debido a lo anterior, se ha detectado un optimismo en las ventas que en consecuencia aumentará la demanda de locales comerciales durante los próximos ejercicios.

4. Principales riesgos e incertidumbres

A fecha de cierre del ejercicio el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

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

- El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

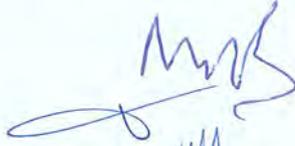
- La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Adicionalmente el Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo esté sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, realice una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

- Estimación del valor razonable

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

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

5. Información en materia de pago a proveedores




INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance.			
	2014		2013	
	Importe	% *	Importe	% *
** Dentro del plazo máximo legal.	9.867.744,38	93,63%	1.008.128,76	87,30%
Resto.	671.116,26	6,37%	146.627,52	12,70%
Total pagos del ejercicio.	10.538.860,64	100,00%	1.154.756,28	100,00%
PMPE (días) de pagos.	22,48		27,06	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal.	0,00		0,00	

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal del pago será, en cada caso el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad

Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores a partir del 29 de julio de 2013 será de 30 días. A 31 de diciembre de 2014, el periodo medio de pago a proveedores es de 22,48 días (27,06 días a 31 de diciembre de 2013) por lo que el Grupo realiza sus pagos dentro del periodo legamente establecido.

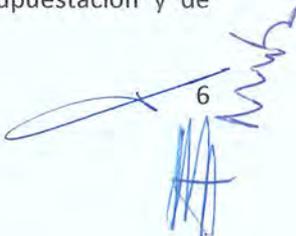
6. Análisis obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

No existen obligaciones contractuales ni operaciones fuera de balance, que puedan suponer un impacto significativo en las cuentas consolidadas.

7. Información para la toma de decisiones

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

6



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

8. Procedimientos y controles de prevención de la RPE.

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

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

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

9. Actividades I+D+I

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

10. Acciones propias

No se poseen acciones propias.

11. Uso de instrumentos financieros derivados.

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

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



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

considerarlo como de cobertura contable.

	Clasificación	Tipo	Nominal contratado	Tipo contratado	Vencimiento	Valor Razonable Pasivo
Swap	Cobertura de tipo de interés	Variable (Eur 3M) a fijo	94.721.000,00	0,71%	2019	2.201.103,54

Así mismo las variaciones en el valor razonable del derivado se recogen en el epígrafe de “variación de valor razonable en instrumentos financieros” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. (Ver Nota 11 de la memoria consolidada)

12. Circunstancias importantes ocurridas en el grupo tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio han tenido lugar en la Sociedad Dominante los siguientes hechos:

- El 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Grupo, Parque Principado S.à r.l. decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de la cantidad de 944.962,86 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 29 de julio de 2015.
- Con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Socio Único decide ejecutar una distribución de parte de la prima de emisión existente en la sociedad, pagando a Socio Único, Parque Principado S.à r.l., la cantidad de 1.531.756,69 euros en concepto de dividendos con cargo a la mencionada partida.
- Ese mismo día, el Administrador Único decide devolver parte del principal del préstamo que la sociedad mantiene con su Accionista Único, Parque Principado S.à r.l., en la cantidad de 7.277.632,22 euros, correspondiendo dicha devolución íntegramente al TRAMO B (o Mezzanine Tranche), de lo que se llevó a cabo mediante transferencia bancaria de fecha 19 de septiembre de 2015.
- El día 14 de diciembre de 2015 se eleva a público el acuerdo se eleva a público el acuerdo adoptado por el Socio Único de la sociedad en relación al cambio denominación social de la



8

INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

Sociedad Dominante por la actual, esto es Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.U., mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo número 4.812 de su protocolo. En ese mismo acto, la sociedad cambió su domicilio social de la Calle Ayala 66, 28001 Madrid a la Calle Eduardo Dato 18, Planta semisótano, 28010 Madrid.

Igualmente, y por lo que se refiere a la Sociedad Dependiente Parque Principado Número Dos, S.L.U:

- El 30 de junio de 2015 el Socio Único de la Sociedad Dominante, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de la cantidad de 1.632.827,14 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015.
- Con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Administrador Único decide devolver parte del principal del préstamo en la cantidad de 1.245.649,24 euros, correspondiendo la cantidad de 754.323, 99 euros al repago de parte del principal del TRAMO A (o Senior Tranche) y 491.325 euros al repago de la parte principal TRAMO B (o Mezzanine Tranche), lo que se llevó a cabo mediante transferencia bancaria de fecha 18 de septiembre de 2015.
- El día 4 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.813 de su protocolo mediante la cual la sociedad cambia su denominación por la actual, esto es, Asturias PropCo Número Dos S.L. y traslada su domicilio social a la Calle Eduardo Dato, 18, Planta Semisótano, 28010 Madrid.

Finalmente, y en relación a la Sociedad Dependiente Principado Número, S.L.U:

- El 30 de junio de 2015 el Socio Único de la Sociedad Dominante, decidió aplicar el resultado proveniente del ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2014 procediendo al reparto de la cantidad de 493.439,71 euros, lo que se verificó mediante transferencia de fecha 28 de julio de 2015.
- Con fecha 17 de Septiembre de 2015 el Socio Único decide ejecutar una distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias pagando a Socio Único, en la cantidad de 7.809.390 euros, lo que lo que se llevó a cabo mediante transferencia bancaria de fecha 18 de septiembre de 2015.
- El día 13 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015,



INTU PARQUE PRINCIPADO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014
(expresada en euros)

con el número 4.814 de su protocolo mediante la cual la sociedad cambia su denominación por la actual, esto es, Asturias PropCo Número Uno, S.L.

- El día 7 de diciembre del 2015, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 4 de noviembre de 2015, con el número 4.101 de su protocolo mediante la cual la Sociedad traslada su domicilio a la C/ Eudardo Dato, número 18, semisótano, 28010, Madrid.
- El día 13 de enero del 2016, se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid la escritura otorgada por el notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, en fecha 14 de diciembre de 2015, con el número 4.814 de su protocolo mediante la cual la sociedad cambia su denominación por la actual, esto es, Asturias PropCo Número Uno, S.L.

A parte de lo anterior, a juicio del Consejo de Administración no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al cierre del ejercicio, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.

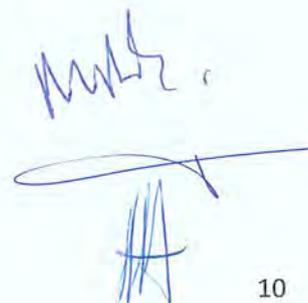
13. Cuestiones relativas al medioambiente

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

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que, al no existir dichas contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no es necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

14. Información sobre la evolución previsible del Grupo

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



ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía de Ernst&Young



Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.

Análisis de valor de las acciones de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A. a 31 diciembre de 2015

16 de junio de 2016



**Building a better
working world**

Consejo de Administración
Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada Intu Parque Principado SOCIMI, S.A.U.)
Ayala, 66 Bajo Izquierda
28006 Madrid

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra carta de encargo firmada con ustedes el 12 de enero de 2016 (“el Contrato”). En base a ello, tenemos el placer de remitirle el presente informe de valoración (“el Informe”) del 100% de las acciones de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A. (“Asturias R&L” o “la Compañía”), a 31 de diciembre de 2015 (“Fecha de Referencia de la Valoración”) en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español.

Propósito de nuestro informe y restricciones de uso

Este Informe se ha preparado siguiendo sus instrucciones y con el propósito descrito en este Informe y no puede ser utilizado para cualquier otro propósito distinto.

Dadas las especiales características de las materias contenidas en este documento, el mismo deberá considerarse como confidencial y de uso exclusivo del Cliente. EY declina cualquier responsabilidad derivada del uso del presente Informe fuera del contexto definido en el mismo. Por tanto, este Informe no podrá ser publicado (ni total ni parcialmente) o distribuido a terceros, sin el consentimiento previo por escrito de EY, salvo en aquellos casos expresamente contemplados en el Contrato.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el Informe, no debiendo el Consejo de Administración utilizar el Informe a cualquier otro fin que no sea la inclusión en el Folleto Informativo para la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). No estamos

desempeñando ninguna función de Dirección o toma de decisiones de Dirección, entre las que se encuentra la determinación del precio de cotización inicial en el MAB.

Nuestra opinión no debe interpretarse como una opinión de solvencia o asesoramiento de inversión, entre otros. Cualquier decisión por parte de terceros / inversores deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. El futuro puede ser diferente de como se ha previsto y impactar el precio de la acción, lo que hoy no puede preverse.

EY no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría de la información utilizada para la prestación de nuestro trabajo de valoración, 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.

Por otra parte, el valor de un negocio es un concepto dinámico en el tiempo, por lo que el valor obtenido a la fecha de referencia de valoración podría diferir del valor obtenido en fecha anterior o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

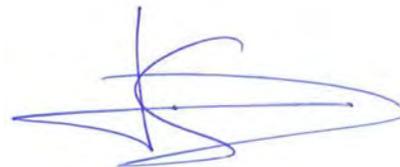
Nuestro trabajo comenzó el 12 de enero de 2016 y finalizó el 17 de mayo de 2016.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente Informe y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe por dichos eventos o circunstancias.

El presente informe deja sin efecto cualesquiera otros documentos emitidos con anterioridad sobre la valoración de Asturias Retail & Leisure SOCIMI S.A.

Agradecemos la oportunidad de colaborar con ustedes. No duden en contactarnos para cualquier duda sobre este asesoramiento o si podemos ser de más ayuda.

Atentamente,



Javier Sanchez Ramos
Socio



Cecilia de la Hoz Arespachaga
Socia

Abreviaturas y definiciones

Activo	Centro comercial Intu Asturias	NAV	Net Asset Value
Capex	Inversión en activos fijos (Capital expenditure)	PB	Plusvalías Brutas
CC.AA.	Cuentas Anuales	PwC	PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores	PN	Plusvalías Netas
DFC	Descuento de flujos de caja	S.A.	Sociedad Anónima
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	S.L.	Sociedad Limitada
EE.FF.	Estados Financieros	SOCIMI	Sociedad Inmobiliaria de Inversión
€	Euros	Triple NAV o NNNAV	Triple Net Asset Value (Net Asset Value Neto de impuestos y deuda)
ERV	Renta de mercado (Estimated Rental Value)		
El Especialista	Jones Lang Lasalle		
Exit Yield	Rentabilidad de salida		
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2015		
FCL	Flujo de Caja Libre		
GAV	Gross Asset Value		
IPC	Índice de Precios de Consumo		
JLL	Jones Lang Lasalle		
La Dirección	La Dirección de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.		
MAB	Mercado Alternativo Bursátil		

Contenido

Página

1. Resumen Ejecutivo	6
<hr/>	
2. Objetivo, alcance y limitaciones	9
2.1. Objetivo y alcance	10
2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo	12
<hr/>	
3. Descripción de la Compañía	13
<hr/>	
4. Triple Net Asset Value	19
4.1. Descripción de la Metodología	20
4.2. Procedimientos realizados	21
4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV	23
4.4. Conclusión del Triple NAV	29
<hr/>	
Anexos	31
I. Fuentes de la información	32

1. Resumen Ejecutivo

1. Resumen Ejecutivo

De conformidad con nuestra Carta de Encargo de fecha 12 de enero de 2016, EY ha realizado la valoración de las acciones de Asturias Retail and SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre 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 prestación de sus servicios profesionales, EY se ha basado en información proporcionada por el Cliente, incluyendo, entre otra información, estados financieros y contrato de financiación de la Compañía con HSBC.

EY, en el desarrollo de sus servicios profesionales, no está llevando a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría 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.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección 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

Plusvalía bruta del activo inmobiliario de Asturias R&L

31-dic-15			
Miles de euros			
Activos	Valor contable	Valor de mercado - Rango Bajo	Valor de mercado - Rango Alto
Intu Asturias	174.756	236.846	246.514

31-dic-15			
Miles de euros			
Activos	Plusvalía bruta - Rango Bajo	Plusvalía bruta - Rango Alto	
Intu Asturias	62.091	71.758	

Fuente: Análisis EY

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 consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un rango inferior y superior realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado del activo de +/- 2%.

Nuestro análisis concluye con un valor para los fondos propios de Asturias R&L según el Triple NAV a fecha 31 de diciembre de 2015 de entre 90,9 y 100,6 millones de euros, con un valor por acción de entre 18,19 y 20,12 euros, mostrado en el siguiente tabla:

31/12/2015		
Miles de euros	Rango Bajo	Rango Alto
Patrimonio Neto	33.909	33.909
(+) Plusvalías de activos	62.091	71.758
(-) Fondo de comercio	(4.279)	(4.279)
(-) Pasivos por impuesto diferido	(346)	(346)
(-) Otros ajustes	(448)	(448)
Triple NAV Asturias Retail and Leisure SOCIMI	90.926	100.593
Nº acciones (miles)	5.000	5.000
NAV por acción	18,19	20,12

Fuente: Estados Financieros Consolidados auditados 31/12/2015 / Análisis EY

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 Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A. en el marco del contrato de prestación de servicios profesionales de fecha 12 de enero de 2016.

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.

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Asturias R&L 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 31 de diciembre 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.

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, o utilizarse con otra finalidad.

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 compañía el sector y macroeconómica.
- ▶ Revisión del informe de valoración del activo realizado por la consultora JLL.
- ▶ Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de Asturias R&L acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras.
- ▶ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- ▶ 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:
 - ▶ Estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2015 de Asturias R&L.
 - ▶ Ajustes al valor contable de los diferentes activos para reflejar su valor de mercado.

2.2 Consideraciones a tener en cuenta en 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 asume que Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A. se encuentra bajo el régimen de SOCIMIs desde el 18 de agosto de 2014 y que lo seguirá estando a futuro, y que por tanto desde esa fecha está sujeta al pago de impuestos al tipo del 0%.

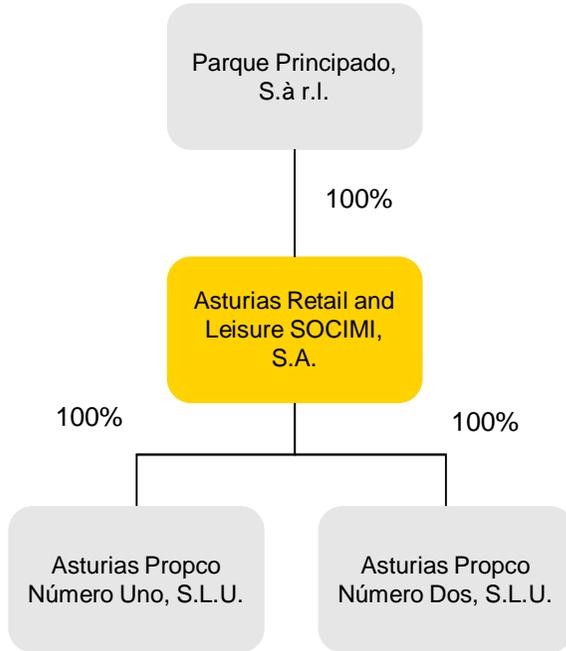
Asimismo, remarcamos que cualquier estimación de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre, por lo que las proyecciones implícitas en nuestra valoración podrían no cumplirse según lo esperado.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como 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

Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 18 de septiembre de 2013 con denominación inicial Oakridge, S.A. El 3 de octubre de 2013 Parque Principado, S.à r.l. se convierte en el Accionista Único de la Sociedad. Esta última es propiedad al 50% de Intu Properties, PLC y de Canada Pension Plan Investment Board.

El día 26 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió su denominación social por la de Intu Parque Principado, S.A. Asimismo, el día 14 de diciembre de 2015 la sociedad volvió a cambiar su denominación social por la actual, Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A.

El objeto social de la Compañía es:

- ▶ La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- ▶ La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs.
- ▶ 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 SOCIMIs.

La Compañía cuenta con dos sociedades dependientes que comparten la propiedad del activo:

- ▶ Asturias Propco Número Uno, S.L.U., dedicada al alquiler de los locales comerciales ubicados dentro del centro comercial Intu Asturias.
- ▶ Asturias Propco Número Dos, S.L.U., cuya actividad consiste en el arrendamiento de una gran superficie comercial dedicada a la actividad de hipermercado y al alquiler de varios locales comerciales anexos al centro comercial Intu Asturias, así como la explotación de la estación de servicio-gasolinera situada en mismo centro comercial.

3. Descripción de la Compañía

Descripción del Activo

La Compañía es propietaria de un único activo, el centro comercial Intu Asturias situado en Lugones, en el noreste de Oviedo, capital de Asturias. Se enmarca en un complejo comercial de más de 115.000 metros cuadrados, junto con otras grandes superficies como Ikea o Bricomart.

El complejo inmobiliario incluye:

- ▶ Un centro comercial dividido en dos plantas (baja y subsuelo). En la planta baja se encuentran las principales tiendas, restaurantes, cines y un hipermercado. La planta del subsuelo solo tiene un inquilino, estando el resto desocupado. Asimismo, cuenta con una gasolinera anexa al edificio.
- ▶ El centro comercial cuenta con 165 unidades en total y 6.600 plazas de garaje, ocupando una superficie total de 75.488 metros cuadrados.
- ▶ El centro comercial cuenta con importantes locomotoras:
 - ▶ En el sector de la alimentación, un hipermercado Eroski de más de 10.000 metros cuadrados.
 - ▶ En el sector ocio, un cine con 17 salas.
 - ▶ Tiendas de ocio y tecnología como FNAC y Media Markt.
 - ▶ Tiendas de las principales marcas de moda *retail* como Zara y Primark.
- ▶ La propiedad está dividida entre las dos filiales de Asturias R&L, una de ellas posee la mayoría de las tiendas del centro comercial, mientras que la otra posee el hipermercado, varias tiendas y la gasolinera.

El centro comercial se encuentra muy bien comunicado, muy cerca de la A-66 (la autopista Madrid-Oviedo) y la A-65 (Oviedo-Villaviciosa).

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 Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A. cumple todos los requisitos para beneficiarse del régimen de SOCIMIs.

3. Descripción de la Compañía

Balance Asturias R&L

Miles de euros	31-dic-15	31-dic-14	Notas
Total activo no corriente	185.519	185.426	
Fondo de comercio	4.279	4.279	(1)
Inversiones inmobiliarias	174.756	174.750	(2)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.379	5.018	(3)
Inversiones financieras a largo plazo	1.015	1.289	(4)
Activos por impuesto diferido	90	90	
Total activo corriente	13.145	16.291	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.791	2.107	
Inversiones financieras a corto plazo	90	1.974	(4)
Periodificaciones a corto plazo	206	88	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.058	12.122	(5)
TOTAL ACTIVO	198.665	201.716	
Total patrimonio neto	33.909	37.234	
Capital	5.000	5.000	
Prima de Emisión	36.528	38.060	
Reservas	118	0	
Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	-6.889	-3.383	
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	-848	-2.443	
Total pasivo no corriente	161.901	163.618	
Deudas a largo plazo	97.663	96.822	(6)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	48.035	50.593	(7)
Pasivos por impuesto diferido	16.202	16.202	(8)
Total pasivo corriente	2.855	865	
Provisiones a corto plazo	0	5	
Deudas a corto plazo	1.039	287	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.816	573	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	198.665	201.716	

Fuente: Estados Financieros Consolidados auditados 31/12/2015

Principales magnitudes financieras. Balance de Asturias R&L

(1) Fondo de comercio

Puesto de manifiesto cuando Asturias R&L adquirió, a través de una adquisición onerosa, el control de sus sociedades dependientes en octubre de 2013.

(2) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias conforman la principal partida del activo. Comprende los terrenos y construcciones correspondientes a la propiedad del centro comercial Intu Asturias.

(3) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Corresponde a un crédito otorgado por Asturias Propco Número Uno, S.L.U., a Parque Principado, S.à r.l.

(4) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Corresponde tanto a un préstamo otorgado a un cliente del centro comercial para la reforma de un local como a fianzas depositadas en el Gobierno de Asturias.

(5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Esta partida recoge el efectivo que la Compañía disponía a fecha 31 de diciembre de 2015.

3. Descripción de la Compañía

Balance Asturias R&L

Miles de euros	31-dic-15	31-dic-14	Notas
Total activo no corriente	185.519	185.426	
Fondo de comercio	4.279	4.279	(1)
Inversiones inmobiliarias	174.756	174.750	(2)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.379	5.018	(3)
Inversiones financieras a largo plazo	1.015	1.289	(4)
Activos por impuesto diferido	90	90	
Total activo corriente	13.145	16.291	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.791	2.107	
Inversiones financieras a corto plazo	90	1.974	(4)
Periodificaciones a corto plazo	206	88	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.058	12.122	(5)
TOTAL ACTIVO	198.665	201.716	
Total patrimonio neto	33.909	37.234	
Capital	5.000	5.000	
Prima de Emisión	36.528	38.060	
Reservas	118	0	
Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	-6.889	-3.383	
Resultado del ejercicio - (Pérdidas)	-848	-2.443	
Total pasivo no corriente	161.901	163.618	
Deudas a largo plazo	97.663	96.822	(6)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	48.035	50.593	(7)
Pasivos por impuesto diferido	16.202	16.202	(8)
Total pasivo corriente	2.855	865	
Provisiones a corto plazo	0	5	
Deudas a corto plazo	1.039	287	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.816	573	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	198.665	201.716	

Fuente: Estados Financieros Consolidados auditados 31/12/2015

Principales magnitudes financieras. Balance de Asturias R&L (cont.)

(6) Deudas a largo plazo

Recoge un préstamo hipotecario otorgado por HSBC con vencimiento en 2019, fianzas depositadas por clientes y dos productos derivados para convertir los pagos variables de la hipoteca en fijo.

(7) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Recoge dos préstamos:

- ▶ Préstamo otorgado por Parque Principado, S.à r.l. a Asturias Propco Número Dos, S.L.U. siendo una parte de carácter *senior* y otra *mezzanine*.
- ▶ Préstamo otorgado por Parque Principado, S.à r.l. a Asturias R&L de carácter *mezzanine*.

(8) Pasivo por impuesto diferido

Surgido en 2013 como consecuencia del efecto fiscal de las plusvalías puestas de manifiesto en parte del activo inmobiliario debido la revalorización en las adquisición de Asturias R&L de sus sociedades dependientes.

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 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.”

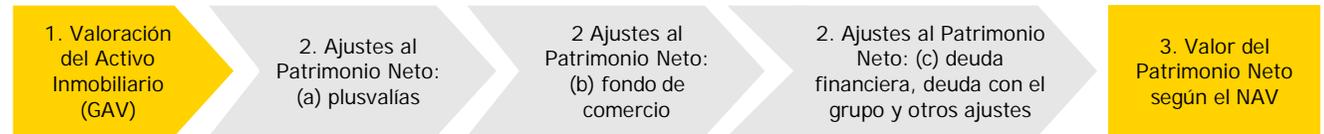
En este sentido, la Sociedad ha confirmado a EY que no existen otros activos en cartera ni en proyecto de adquisición. Por este motivo, hemos optado por la valoración de las acciones de Asturias R&L siguiendo el método del Triple NAV.

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.

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 afloramiento 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 afloramiento 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.

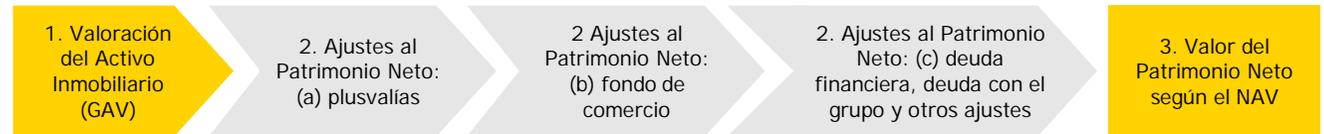
No obstante, al tratarse de una SOCIMI, no da lugar al reconocimiento de ningún activo por impuesto diferido o pasivo por impuesto diferido a partir de la fecha en que las sociedades se convierten en SOCIMI.

4.2. Procedimientos realizados



- 1 El Valor de Mercado del Activo, el Gross Asset Value (GAV) de Asturias R&L ha sido estimado por EY a fecha 31 de diciembre de 2015 tomando como referencia el informe de valoración de Jones Lang Lasalle sobre el activo a esa misma fecha.
- 2 Se han realizado los siguientes ajustes al Patrimonio Neto:
 - ▶ Las Plusvalías brutas corresponden a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo inmobiliario.
 - ▶ EY ha considerado que el fondo de comercio reflejado en balance como resultado del precio pagado en la adquisición del centro comercial Intu Asturias por Asturias R&L ya está incluido en el valor al alza considerado en el GAV. Por tanto, con el fin de evitar una contabilización doble, se ha incluido un ajuste negativo al Triple NAV en la cantidad de fondo de comercio registrada.
 - ▶ A Asturias R&L le fue concedido una hipoteca por HSBC en 2013 a un tipo de interés variable Euribor 3M + 3,5%. La compañía tiene también registrado en el balance dos swaps a valor de mercado en la fecha de valoración. Se ha llevado a cabo una valoración tanto de la hipoteca como de los swaps y la diferencia entre el valor en libros y de mercado de los tres pasivos no es material, por lo que no se ha realizado ningún ajuste.
 - ▶ La Compañía cuenta con varios préstamos y un crédito con su matriz, Parque Principado, S.à r.l. Hemos asumido que el valor en libros coincide con el valor de mercado de todos ellos.

4.2. Procedimientos realizados



- ▶ Hemos considerado que los gastos de estructura de la Compañía no son significativos una vez excluido el *management fee*, que ya está incluido en la valoración del activo.
 - ▶ Se ha incluido un ajuste por la parte de la cifra de la partida de clientes correspondiente a la linealización de rentas de determinados incentivos al arrendamiento y que sí están reconocidas en la valoración del activo.
 - ▶ Hemos realizado un análisis de alto nivel sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal, concluyendo con que no sería material, y que en cualquier caso estaría comprendida dentro del rango de valores proporcionados en la valoración.
- 3 La Valoración del Patrimonio Neto de Asturias R&L según el método del Triple NAV está basada en los estados financieros a fecha 31 de diciembre de 2015 tras realizar los ajustes mencionados anteriormente.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Hipótesis utilizadas por JLL

Centro Comercial	
Tasa de descuento	
<i>Centro Comercial - Planta Baja</i>	8,00%
<i>Centro Comercial - Planta Sótano</i>	9,50%
Gasolinera	9,25%
Exit Yield	
<i>Centro Comercial - Planta Baja</i>	5,25%
<i>Centro Comercial - Planta Sótano</i>	6,75%
Gasolinera	7,25%
Costes de compra - venta	1,90% del valor bruto
Capex extraordinario (*)	€2.600.000
Management Fee	1,75%
ERV (Media)	15,83 €/m ² /mes
Expiry Void Period	6 - 12 meses

(*) Nota: Capex destinado a la remodelación de unidades planta sótano y terrazas
Fuente: Jones Lang Lasalle

Análisis de la valoración de JLL del Activo (GAV)

La Dirección nos ha aportado las valoraciones de mercado del Activo a fecha 31 de diciembre de 2015 realizadas por el Especialista bajo normativa RICS, cuya conclusión asciende a 241.680.000 euros.

El Especialista ha valorado el centro comercial mediante el método de descuento de flujos de caja:

- ▶ El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujo de caja ha sido de 10 años.
- ▶ El especialista ha aplicado diferentes tasas de descuento y *Exit Yields* para la estimación del valor residual en el año 10 en función del riesgo.
- ▶ La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 8,0% para los ingresos de planta baja; 9,5% para los ingresos de los locales en planta sótano; y 9,25% para los ingresos de la gasolinera.
- ▶ La *Exit Yield* aplicada para la estimación del valor residual en el año 10 ha sido 5,25% para planta baja; 6,75% para planta sótano; y 7,25% para la gasolinera.
- ▶ Los costes de adquisición, así como los costes de venta, representan un 1,9% del valor bruto del centro comercial.
- ▶ El *management fee* estimado en la valoración es 1,75%.
- ▶ El especialista ha asumido un gasto extraordinario en Capex durante los dos primeros años de proyecciones para la ejecución de obras de acondicionamiento y remodelación de las unidades comerciales ubicadas en planta sótano y terrazas que ascienden a €2.600.000.
- ▶ Las rentas medias de los ERV para los inquilinos se sitúan en torno a 15,83 €/m²/mes, con un periodo de comercialización tras la pérdida de un inquilino (void period), de entre 6 y 12 meses.
- ▶ Una vez realizada la valoración, la *net initial yield* resultante se sitúa en 5,04% para el primer año.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Cálculo de la plusvalía bruta del Activo Inmobiliario

31-dic-15

Miles de euros

Activos	Valor contable	Valor de mercado - Rango Bajo	Valor de mercado - Rango Alto
Intu Asturias	174.756	236.846	246.514

31-dic-15

Miles de euros

Activos	Plusvalía bruta - Rango Bajo	Plusvalía bruta - Rango Alto
Intu Asturias	62.091	71.758

Fuente: Análisis EY

Contraste de valor del Activo (GAV ajustado)

EY ha realizado un análisis de contraste al cálculo realizado por el Especialista del Centro Comercial “Asturias R&L” mediante la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja.

Según la valoración realizada por el Especialista el valor neto del Centro Comercial es €241,7m.

El rango de valor del Activo a la fecha de valoración según el análisis de contraste realizado por EY se sitúa en torno a los €236,8m y €246,5m.

Las principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja libres realizado como contraste por EY son las siguientes:

Periodo de proyección

Se ha considerado un periodo proyectado de 10 años, desde diciembre de 2015 hasta diciembre de 2025.

Rentas de mercado

Se han proyectado las rentas del centro comercial para el periodo 2015-2025.

El crecimiento de IPC estimado ha sido de 1,0% para el año 1, del 2,0% para el año 2 y del 2,5% para el resto del periodo.

Adicionalmente, se ha considerado el crecimiento de rentas adicional de 0,5%.

Tasa de Descuento y Exit Yield

La Tasa de Descuento aplicada sobre el Cash Flow de 10 años ha sido de 8,0% y la Exit Yield utilizada para estimar el valor residual ha sido un 5,25%. Hemos extrapolado dichas tasas a todo el complejo ya que entendemos que el valor de generado por la superficie comercial en planta sótano así como la gasolinera no tienen un impacto significativo en el valor total del complejo.

EY ha corroborado ambos porcentajes considerando transacciones recientes y valoraciones de centros comerciales similares y consideramos que se encuentran dentro de un rango razonable.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Cálculo del NAV: ajustes por deuda financiera

Valor de mercado de la deuda financiera

La Compañía cuenta con préstamo hipotecario a tipo variable con vencimiento 30/04/2019, otorgada por el banco HSBC. Asimismo, tiene contratados dos derivados sobre tipos de interés para convertir a tipo fijo la totalidad de dicho préstamo. Su valor en libros es €93,0m. Estimamos que, en base a nuestro análisis de contraste, su rango de valor de mercado asciende a un importe de entre €93,3m y €94,6m.

La metodología utilizada para valorar esta deuda ha consistido en descontar los flujos futuros de la deuda con una TIR de mercado asociada al plazo y características de la deuda (tipo de interés, spreads, situación crediticia del emisor, etc.)

Las asunciones de valoración son las siguientes, según el contrato de préstamo hipotecario proporcionado por Asturias R&L y los estados financieros de la Compañía:

- ▶ El vencimiento del principal de la deuda es en el ejercicio 2019 en un único pago.
- ▶ Los pagos de intereses son trimestrales, de Euribor + Margen del 3,5% anual.
- ▶ Asumimos una continuidad en el rating crediticio sintético asignado a Asturias R&L. El contrato cuenta con una *Extension Option* que permite alargar el vencimiento de préstamo hipotecario hasta 2021. Sin embargo, la Compañía nos ha confirmado que no tiene intención de ejercer dicha opción.

Los derivados sobre tipo de interés permiten que la Compañía pague un tipo fijo del 0,7125% más el diferencial de 3,5%. Dichos instrumentos están registrados a valor de mercado, el cual alcanza €2,4m.

Tras el análisis llevado a cabo tanto del préstamo hipotecario como de los instrumentos derivados, dado que no hay una diferencia significativa con el valor en libros, asumimos que el valor contable de los mismos es equivalente al valor de mercado.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Cálculo del NAV: ajustes por transacciones con el grupo

Valor de mercado de la deuda con el grupo

Por otra parte, la Compañía tiene contraídas una serie de deudas con empresas del grupo, cuyo importe asciende a €48,0m :

- ▶ Una deuda con valor en libros de €13,4m otorgada por Parque Principado, S.à r.l. a Asturias Propco Número Dos, S.L.U. dividido en dos tramos: uno de carácter *senior* y otro *mezzanine*. Los pagos de principal son discretionales y los intereses se capitalizan.
- ▶ Una deuda con valor en libros de €34,7m otorgada por Parque Principado, S.à r.l. a Asturias R&L de carácter *mezzanine*. Los pagos de principal también son discretionales y los intereses se capitalizan.

Hemos asumido que el valor de mercado de dichos préstamos coincide con su valor contable en base a los informes internos proporcionados por la Compañía.

Valor de mercado de los créditos con el grupo

Por último, Asturias Propco Número Uno, S.L.U. posee un crédito otorgado a Parque Principado, S.à r.l. contabilizado en €5,4m. Los cobros de principal son discretionales y los intereses se capitalizan.

Al igual que con los préstamos, hemos asumido que el valor contable coincide con su valor en libros.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Plusvalía generada hasta el régimen SOCIMI¹

Miles de euros		31-dic-13	
Activos	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía bruta generada
Inmobiliarios	170.906	172.060	1.154
Total plusvalía generada			1.154

1. El valor de mercado a 31/12/2013 se corresponde con el informe de valoración realizada por Jones Lang Lasalle en dicha fecha y que ha sido proporcionado por la Compañía.

Cálculo del pasivo por impuesto diferido

Rango Bajo			
Miles de euros			
	Plusvalía bruta generada	Tipo Impositivo	Total
Plusvalía antes Socimi	1.154	30%	(346)
Plusvalía después Socimi	56.658	0%	-
Pasivo por impuesto diferido	57.811²		(346)

Rango Alto			
Miles de euros			
	Plusvalía bruta generada	Tipo Impositivo	Total
Plusvalía antes Socimi	1.154	30%	(346)
Plusvalía después Socimi	66.325	0%	-
Pasivo por impuesto diferido	67.479²		(346)

2. La plusvalía bruta total se corresponde a la suma de la plusvalía del activo inmobiliario y la minusvalía del fondo de comercio.

Fuente: Análisis EY

Cálculo del NAV: otros ajustes

Fondo de comercio

Hemos asumido que cualquier exceso de precio que se pagara en la compra de las sociedades filiales en octubre de 2013 está recogido en el valor de mercado del activo a fecha de esta valoración. Por este motivo, consideramos que el valor de mercado del fondo de comercio es cero, lo que genera una minusvalía que compensa en parte la plusvalía del activo inmobiliario.

Ajustes por pasivos por impuesto diferido

La Compañía cuenta con un pasivo por impuesto diferido por importe de €16,2m derivado de la adquisición de las filiales.

La plusvalía bruta total, calculada como la diferencia del valor de mercado y el valor neto contable de todos los activos, se encuentra en un rango entre €57,8m y €67,5m. A la plusvalía generada por el activo, se ha restado la minusvalía generada por el ajuste del fondo de comercio. Para el cálculo de la plusvalía neta, ésta tiene que reflejar el impuesto diferido generado como resultado de esta mayor valoración.

Miles de euros		31-dic-15			
Activos	Valor contable	Valor de mercado - Rango Bajo	Valor de mercado - Rango Alto	Plusvalía bruta generada - Rango Bajo	Plusvalía bruta generada - Rango Alto
Inmobiliarios	174.756	236.846	246.514	62.091	71.758
Fondo de comercio	4.279	-	-	(4.279)	(4.279)
Total plusvalía bruta generada				57.811	67.479

Se han considerado pasivos por impuesto diferido que ascienden a €0,4m, que se generan en el periodo anterior al 01 de enero de 2014, fecha en la que la Compañía se acoge al régimen SOCIMI a efectos fiscales, y donde se aplica el tipo impositivo general. Ya que se dispone de una valoración realizada por Jones Lang Lasalle a 31/12/2013, se ha calculado la plusvalía que aflora entre octubre y diciembre de 2013. Para el periodo posterior aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI.

Asimismo, hemos realizado un análisis de alto nivel sobre un potencial ajuste por el impuesto de plusvalía municipal, concluyendo con que no sería material, y que en cualquier caso estaría comprendida dentro del rango de valores proporcionados en la valoración.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Cálculo del NAV: otros ajustes

Costes de estructura

El principal coste de estructura con el que cuenta la Compañía es el *management fee* que paga a Intu, que ya se incluye en la valoración del activo. El resto de costes de estructura se han considerado no significativos.

Otros ajustes

En el balance de la Compañía figuran €0,45M de la linealización de rentas de determinados incentivos al arrendamiento (que se corresponden, básicamente, con períodos de carencia y rentas escalonadas) que ya están recogidas en la valoración del activo inmobiliario. Para evitar el duplicado de esta partida, se ha realizado un ajuste negativo.

Miles de euros		31-dic-15	
Activos	Valor contable	Valor de mercado	Beneficio/ pérdida
Clientes (periodificaciones de rentas)	448	-	(448)
Periodificaciones	448	-	(448)

4.4. Conclusión del Triple NAV

Plusvalía bruta del activo inmobiliario de Asturias R&L

31-dic-15			
Miles de euros			
Activos	Valor contable	Valor de mercado - Rango Bajo	Valor de mercado - Rango Alto
Intu Asturias	174.756	236.846	246.514

31-dic-15		
Miles de euros		
Activos	Plusvalía bruta - Rango Bajo	Plusvalía bruta - Rango Alto
Intu Asturias	62.091	71.758

Fuente: Análisis EY

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 consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un rango inferior y superior realizando un análisis de sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado del activo de +/- 2%.

Nuestro análisis concluye con un valor para los fondos propios de Asturias R&L según el Triple NAV a fecha 31 de diciembre de 2015 de entre 90,9 y 100,6 millones de euros, con un valor por acción de entre 18,19 y 20,12 euros, mostrado en el siguiente tabla:

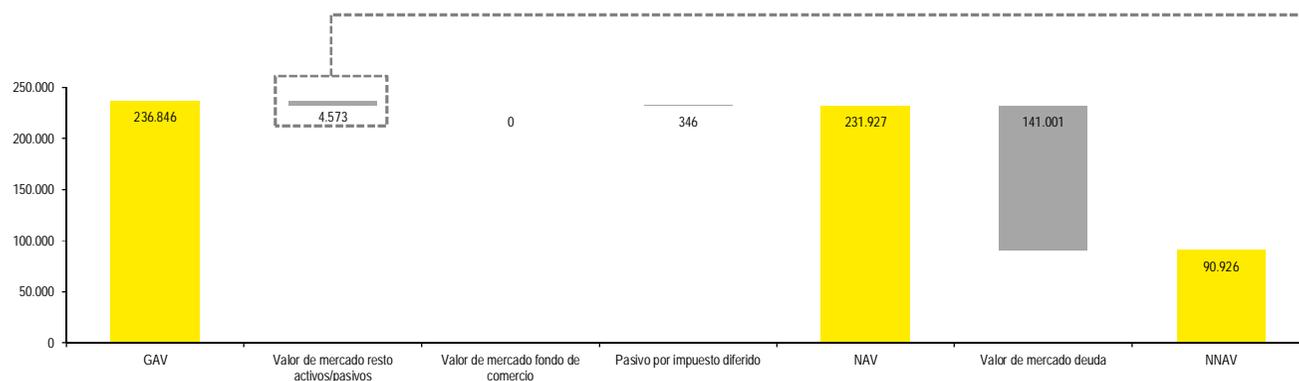
31/12/2015		
Miles de euros	Rango Bajo	Rango Alto
Patrimonio Neto	33.909	33.909
(+) Plusvalías de activos	62.091	71.758
(-) Fondo de comercio	(4.279)	(4.279)
(-) Pasivos por impuesto diferido	(346)	(346)
(-) Otros ajustes	(448)	(448)
Triple NAV Asturias Retail and Leisure SOCIMI	90.926	100.593
Nº acciones (miles)	5.000	5.000
NAV por acción	18,19	20,12

Fuente: Estados Financieros Consolidados auditados 31/12/2015 / Análisis EY

4.4. Conclusión del Triple NAV

Método directo del Triple NAV

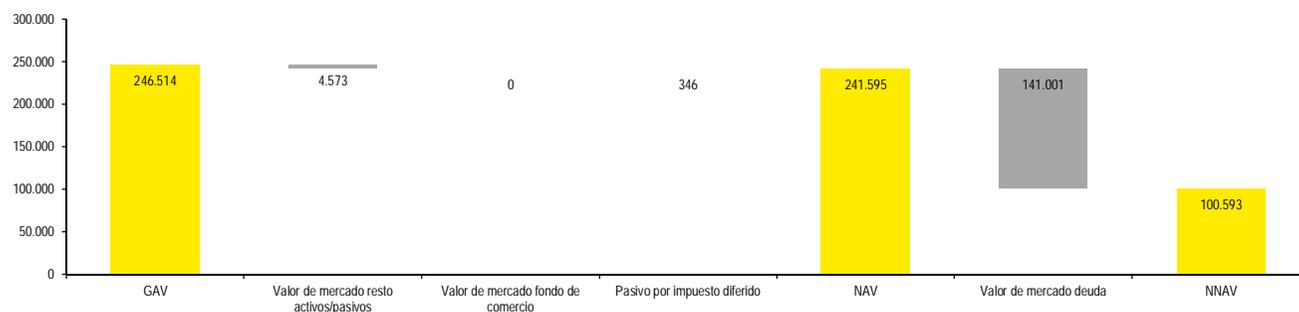
Rango bajo (miles de euros)



Miles de euros	Valor de mercado
Desglose resto activos y pasivos	
Otros activos	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.379
Créditos a largo plazo	240
Fianzas y depósitos constituidos	775
Clientes por ventas y prestaciones de servicios ¹	1.505
Deudores varios	0
Clientes, empresas del grupo y asociadas	90
Créditos con las Administraciones Públicas	747
Inversiones financieras a corto plazo	90
Periodificaciones a corto plazo	206
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.058
Activo por Impuesto diferido	90
Total	19.182
Otros pasivos	
Otras deudas a largo plazo	2.494
Otros pasivos financieros	2.382
Otras deudas a corto plazo	860
Proveedores	66
Proveedores empresas del grupo y asociadas	97
Otros acreedores	1.437
Deudas con las Administraciones Públicas	216
Pasivo por Impuesto diferido	16.202
Total	23.754
Neto activo/pasivos	(4.573)

1. Incluye el ajuste por la linealización de rentas

Rango alto (miles de euros)



Anexos

I. Fuentes de información

Anexo I. Fuentes de información

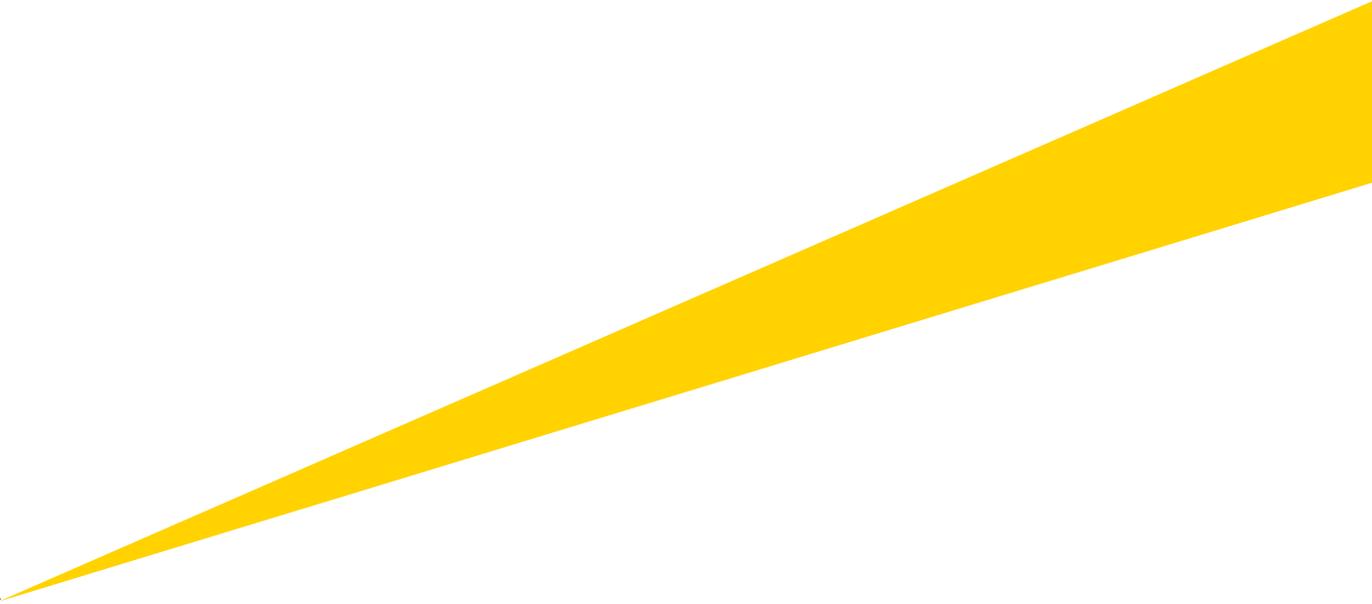
Documentación analizada

Información facilitada por la Compañía

- ▶ Cuentas anuales consolidadas auditadas de Asturias Retail and Leisure SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 y revisadas por PwC.
- ▶ Valoración del centro comercial Intu Asturias realizada por JLL.
- ▶ Contrato de préstamo hipotecario otorgado por HSBC.
- ▶ Contratos de los préstamos intragrupo.
- ▶ Relación de costes de estructura proporcionados por la Compañía.
- ▶ Informe de precios de transferencia elaborado por la Compañía.

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 de los activos de Jones Lang LaSalle
España, S.A.**



Informe de **Valoración**

intu Asturias Centro Comercial y de Ocio
(Oviedo), Asturias, España

Asturias Retail and Leisure SOCIMI S.A.

Diciembre 2015

Asturias Retail & Leisure SOCIMI S.A.

C/ Eduardo Dato, 18.
Planta Semisotano
28010 Madrid

A/attn. Los Directores

3 de Marzo de 2016

Instrucciones:

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una Valoración de Mercado correspondiente al 100% de la propiedad que Asturias Retail & Leisure SOCIMI, S.A., a través de sus filiales íntegramente participadas Asturias Propco Número Uno, S.L. y Asturias Propco Número Dos, S.L. (en adelante, las "Filiales"), ostenta sobre el Centro Comercial y de Ocio intu Asturias ubicado en el Municipio de Paredes (Principado de Asturias) (en adelante, **el "Inmueble"**)

Para llevar a cabo la valoración se han hecho cuantas consultas han sido posibles, con el objeto de proporcionarles una opinión del valor de dicho inmueble a fecha **31 de Diciembre de 2015.**

Propósito de la Valoración

Entendemos que el objetivo es realizar una valoración de mercado para incluirla en sus estados/informes financieros y para la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) sin ninguna oferta pública. A este respecto les informamos que:

- Nuestro informe y cualquier otro documento complementario o adicional al mismo, podrá ser utilizado únicamente en relación con la incorporación de los títulos/valores al MAB y podrá ser incluido como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado y divulgado públicamente por parte del Emisor o del MAB sin necesidad de autorización previa de JLL.
- JLL facilitará cualquier otro documento complementario o adicional que pueda ser requerido por el MAB en relación con el proceso de incorporación, con la finalidad de aportar modificaciones o correcciones o completar el informe, sujeto en cualquier caso a los criterios y procedimientos internos de JLL.

Para que no haya lugar a duda, el informe no podrá ser utilizado en el contexto de las ofertas públicas de valores con el alcance previsto en el art.35 del Real Decreto 4/2015 del 23 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores(en adelante, Ley de Mercado de Valores) , ni para la admisión en un mercado regulado o en cualquier otro proceso/procedimiento que conlleve una responsabilidad con respecto al Folleto en virtud de lo establecido en el art.38 de la Ley de Mercado de Valores o en cualquier otra regulación que se derive del art. 6 de la Directiva Europea 2003/71.

Bases de Valoración:

La valoración se ha realizado de acuerdo con la Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" - Manual de Valoraciones (RICS Valuation – Professional Standards January 2014), conformes al Valor de Mercado tal y como se define más adelante. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

El informe está sujeto a nuestros Principios Generales adoptados en la preparación de Valoraciones e Informes que se adjuntan en este documento, y debe ser leído conjuntamente con los mismos.

Definición de Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción

Dirección del Inmueble:

Intu Asturias se encuentra ubicado en la Autovía A-66, KM. 4,5, 33429 Paredes, Asturias, España.

Fecha de Valoración:

31 de Diciembre de 2015.

Titularidad:

Para el propósito de esta valoración de mercado no hemos recibido copia de las Escrituras o Notas Registrales.

Entendemos que el Inmueble se encuentra en régimen de propiedad plena, a través de sus Filiales, por parte de Asturias Retail & Leisure SOCIMI, S.A. y suponemos que no hay cargas, gravámenes, servidumbres ni restricciones que puedan tener un efecto adverso sobre la misma.

Entendemos que Asturias Retail & Leisure SOCIMI, S.A., a través de sus Filiales, es propietaria al 100% de los 75.488m² que componen el Inmueble de acuerdo a la información facilitada. Esta superficie incluye la galería comercial al completo, el hipermercado Eroski y la gasolinera de Eroski situada en el Parking exterior.

Nº de Títulos:

Generalmente no realizamos una lectura de todos los documentos relativos a la titularidad y a los arrendamientos desde un punto de vista comercial. Asumimos, salvo que se nos informe en sentido contrario, que cada propiedad dispone de un título válido y susceptible de comercializarse, que toda la documentación se ha elaborado de manera satisfactoria, que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres ni otros gastos de naturaleza onerosa que pudieran afectar sustancialmente al importe del derecho objeto de valoración, y que no se encuentra pendiente ningún litigio relevante.

Cargas:

Hemos valorado el Inmueble suponiendo que se encuentra libre de cualquier tipo de carga o gravamen que pudiera tener impacto sobre el valor.

Construcción:

No se nos ha proporcionado un listado de los materiales de construcción empleados. No obstante, a partir de la visita comercial realizada podemos confirmar que no se han detectado ningún defecto evidente.

Estado de Conservación:

A partir de la inspección realizada al Centro Comercial y de Ocio, podemos confirmar que parece encontrarse en buen estado de conservación.

Podría resultar necesario realizar una inversión para poder alquilar los locales vacíos, por tanto, en esta valoración se han tenido en cuenta los gastos de inversión en capital.

No obstante, recomendamos la realización de un estudio del edificio en el supuesto de que no se haya realizado uno como parte de la Due Diligence del comprador.

Salvo que se nos indique expresamente lo contrario, no realizamos estudios ni evaluaciones medioambientales, y tampoco investigamos informaciones históricas, a efectos de determinar si cualesquiera terrenos o instalaciones han sufrido daños en la actualidad o previamente. Por consiguiente, salvo que recibamos instrucciones en sentido contrario, nuestras valoraciones se realizan sobre la base de que las instalaciones no presentan daños estructurales.

Contaminación:

Entendemos que el Inmueble objeto de valoración no ejerce impacto negativo alguno sobre el medio ambiente ni sobre los edificios colindantes. Se ha construido con materiales que no ejercen un efecto dañino sobre el entorno natural ni sobre la salud humana.

No tenemos conocimiento del contenido de ninguna auditoría medioambiental u otra investigación medioambiental que se haya podido realizar sobre el inmueble, que pudiera destacar la existencia o la posibilidad de que exista cualquier tipo de contaminación.

El inmueble se ha valorado sobre la base de que no resulta contaminante en la actualidad ni en el futuro, y que es adecuado para la finalidad prevista.

Plantas de procesamiento y Maquinaria:

Con referencia al inmueble, las instalaciones habituales, tales como los ascensores, calefacción y aire acondicionado han sido tratados como partes integrantes del inmueble y están incluidos dentro del valor del activo.

Todos aquellos activos, como maquinaria y plantas de procesamiento e instalaciones de los ocupantes necesarios para su actividad comercial han sido excluidos de nuestra valoración.

Urbanismo

A los efectos de la presente valoración, hemos asumido que se han obtenido todas las autorizaciones y licencias de urbanismo necesarias para el Inmueble y que no existen gastos adicionales en este sentido.

A falta de información en contrario, hemos realizado el análisis sobre la base de que el Inmueble no está afecto por expediente alguno de expropiación ni por ningún proyecto de ampliación vial.

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 puede ser las relativas a propiedades defectuosas (edificios en "estado de ruina") o acceso para minusválidos.

Metodología de Valoración:

La valoración de cada propiedad está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/ promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado, que refleja la tendencia general del comportamiento actual de los inversores. Para determinar el valor en el mercado hemos empleado la siguiente metodología:

Técnica del valor actual de flujos futuros (DCF)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, aplicamos la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etcétera.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general adoptamos las previsiones generalmente aceptadas. Las previsiones de crecimiento de la renta se basan en las previsiones econométricas de Jones Lang LaSalle sobre las principales rentas de Madrid, ajustadas a las características de cada inmueble en particular. De esta manera reflejamos nuestra previsión, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Sobre los flujos de ingresos previstos brutos, realizamos los ajustes oportunos para reflejar:

- Gastos no recuperables, como el IBI.
- Déficits en los gastos de comunidad.
- Reservas destinadas a gastos de gestión no recuperables.
- Reservas destinadas a reparaciones estructurales, que generalmente se sitúan en torno al 1% de los ingresos.
- Gastos de desocupación, entre otros: Gastos de comunidad.
Gastos de IBI.
Honorarios de comercialización/renovación.
Gastos de reforma, en su caso.

Dado que no sabemos con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboramos nuestra previsión basándonos en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptamos un periodo de arrendamiento medio si no disponemos de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración

Fuente de Información:

Los datos utilizados para la realización de este informe de valoración, han sido proporcionados por **Intu Properties plc** y se considerarán válidos y veraces a todos los efectos, sin que JLL Valoraciones, S.A. asuma responsabilidad alguna por errores u omisiones que traigan consecuencia de tales datos.

Status:

En la preparación de esta valoración hemos actuado como valoradores externos e independientes, ciñéndonos a la información proporcionada por ustedes.

Personal:

Confirmamos que el personal responsable de esta valoración está debidamente cualificado para efectuar valoraciones de acuerdo con los Principios de Valoración establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Supuestos y Limitación de Responsabilidad:

- Pese a que este informe debería leerse conjuntamente con toda la información aquí planteada, nos gustaría señalar que nos hemos basado en ciertos supuestos en cuanto a urbanismo, propiedad y arrendamiento. Si se encontrara que la información o supuestos en los cuales se basa la valoración son incorrectos, la cifra de valoración podría ser también incorrecta y debería reconsiderarse. Al igual que en todos los estudios de esta naturaleza, la estimación de las conclusiones se basan en una gestión eficiente y competente y presuponen que no se producirán cambios significativos en el entorno económico a los descritos en este informe. Debido a que nuestras previsiones se basan en estimaciones y supuestos sujetos a su vez a incertidumbre y variación, no los presentamos como los resultados que se vayan a producir de facto para estas estimaciones.
- Se ha supuesto una gestión competente y responsable de la propiedad por parte del propietario.
- Se ha supuesto que toda información suministrada y proporcionada por terceros es certera y fiable y no se garantiza su exactitud.
- Se ha supuesto que no existen condicionantes adversos no aparentes en la propiedad, en el subsuelo, ni en la estructura de la propiedad.
- Se ha supuesto que la propiedad cumple plenamente con todos los requisitos legales (urbanísticos, medioambientales, etc) y que la propiedad tiene en su posesión todas las licencias (comercial, de ocupación, de apertura, etc) requeridas para el uso de la propiedad sobre el que se ha basado el estudio o la valoración de la propiedad, a no ser que se especifique y describa lo contrario en este informe. Asimismo, se ha supuesto que la propiedad se ajustará a todas las regulaciones y restricciones zonales o de uso aplicables.
- El presente informe será utilizado para el alcance sobre el que ha sido realizado. JLL Valoraciones, S.A. no se hace responsable de un uso indebido del mismo.

Supuestos Especiales

Unidades vacías en planta semisótano

De acuerdo a las instrucciones recibidas por parte de Intu Properties plc, para el propósito de esta valoración, se ha asumido que las unidades definidas como B-1 a B-11, y REM 1 a REM 3, con una superficie bruta alquilable de 6.441m², se transformarán en una nueva superficie de uso comercial con una distribución diferente a la actual. Para ello se refleja como supuesto especial el **cambio de uso** de ocio a comercial de la totalidad de la superficie descrita.

Hemos asumido por tanto que:

- El potencial ingreso a percibir por el alquiler de estas unidades en su futura configuración será de 10.0€/m²/mes
- Consideramos un periodo de vacío por obras y comercialización desde la fecha de valoración hasta la apertura de esta futura superficie de 24 meses (Diciembre 2017).

Adicionalmente, y de acuerdo a la información proporcionada, la inversión total a realizar para la transformación de esta superficie asciende a la cantidad de 2.000.000€ (importe asumido como CAPEX en la valoración de mercado).

Dado que esta futura superficie será ocupada a partir de Enero 2018, hemos considerado como un gasto adicional al CAPEX antes mencionado, los importes de cargas de comunidad y los impuestos de IBI e IGEC correspondientes a las unidades desde fecha de valoración hasta apertura.

Declaración:

No hemos tenido ninguna implicación/participación reciente en el Inmueble.

Gastos:

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que, en nuestra opinión, figuraría en el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con nuestra práctica habitual, para llegar a la valoración neta deducimos de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador, que incluyen una reserva para gastos de AJD, Registro, Notario y sin gastos de comisiones de venta.

Financiación:

En nuestro análisis asumimos que habrá disponibilidad de financiación a un tipo de interés comercialmente viable, lo cual facilitará el cierre de transacciones.

Incertidumbre de Mercado:

Es importante mencionar que debido al alto nivel de liquidez que experimenta el mercado, este está evolucionando rápidamente y por lo tanto los valores cambian rápidamente también. En caso de que este informe haya sido elaborado como apoyo dentro de un proceso de desinversión en el activo o para buscar potenciales inversores, recomendamos que antes de comercializar el activo para su venta consulte con agentes de inversión especializados, ya que le podrían recomendar incrementar el precio si la demanda de los inversores fuera anormalmente alta.

Operación Potencial:

El presente informe no constituye un informe de Due Diligence y, por lo tanto, no debería ser utilizado como tal en una transacción de compra-venta. Damos por supuesto que un potencial comprador encargaría los correspondientes estudios técnico, legal, medioambiental, y comercial para apoyar una posible transacción, puesto que nuestro informe no los sustituye.

Valor Neto de Mercado

Teniendo en cuenta las características actuales del Centro Comercial y de Ocio intu Asturias, consideramos que el Valor Neto de Mercado, a 31 de Diciembre de 2015 se encuentra reflejado en la cantidad de:

241,680,000 Euro

(Dos Cientos Cuarenta y Un Millones Seiscientos Ochenta Mil Euros)

No se han tenido en cuenta impuestos, apalancamiento ni gastos por honorarios de agentes.

Confidencialidad:

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y destinado para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Atentamente,



Evan Lester, MRICS

National Director
Head of Valuations



Teresa Martinez, MRICS

Associate Director
Head of Retail Valuation



Lucia Aguirre, MRICS

Senior Consultant
Retail Valuations

Por cuenta y en representación de
JLL Valoraciones, S.A.

1 Anexos

Anexo 1: Valoración

Anexo 2: Principios Generales de Valoración

Anexo 3: Principios Generales y Condiciones de Negocio

Anexo 1 – Valoración

Propiedad	Descripción	Titular	SBA(m ²)	Renta Contractual (€)	Valor de Mercado a 31 Diciembre 2015	Propiedad (%)
Intu Asturias Centro Comercial y de Ocio, Paredes, Asturias	<p>El inmueble objeto de la presente valoración de mercado es el Centro Comercial y de Ocio intu Asturias que cuenta con un total de 75.488m² y 162 inquilinos, de acuerdo a la información facilitada, distribuidos en dos plantas. Esta superficie incluye la galería comercial al completo, el hipermercado Eroski y la gasolinera de Eroski situada en el Parking exterior. Entre sus operadores más importantes se encuentran el Hipermercado Eroski, FNAC, Zara, H&M, Primark o Cinesa.</p> <p>Intu Asturias es un centro comercial de carácter regional y dominante en su área de influencia. Su excelente localización junto a la Autopista A-66, a 10Km de Oviedo, y su ubicación en un entorno 100% comercial, donde se encuentran otros operadores como IKEA o Conforama, hacen de intu Asturias un centro catalogado como prácticamente prime</p>	Entendemos que el Inmueble se encuentra en régimen de propiedad plena, a través de sus Filiales, por parte de Asturias Retail & Leisure SOCIMI, S.A.	75.488m ²	14.236.687€	241.680.000€	100%

Anexo 2 – Principios Generales de Valoración

Nuestro objetivo es determinar, desde un principio, los términos de nuestras instrucciones, así como el propósito y las bases de la valoración, para asegurarnos que entendemos y nos ajustamos a las necesidades de nuestros clientes. A continuación les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe. Estamos a su disposición para considerar cualquier variación sobre estos principios a fin de ajustarnos a cualquier circunstancia particular, o bien organizar la realización de estudios estructurales o topográficos, o cualquier otra solicitud más específica.

Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes de Valoración.

1. El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

2. Bases de Valoración

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

3. Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

4. Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe.

5. Documentación

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente

6. Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

7. Medición de Superficies

Nuestra práctica habitual consiste en basar nuestra valoración en las superficies proporcionadas por ustedes tal y como se refleja en la presente propuesta. En los casos específicos donde se llevan a cabo mediciones por petición del cliente, éstas se realizan de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente.

8. Urbanismo y Otras Regulaciones Legales

Nuestras estimaciones de valor y valoraciones se basan en la información urbanística proporcionada por ustedes.

9. Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

10. Materiales Perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

11. Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

10. Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental. No obstante, si los resultados de nuestra inspección del inmueble y posteriores averiguaciones nos llevan a creer que el terreno puede estar contaminado, trataremos este tema con ustedes.

11. Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

12. Confidencialidad y Obligaciones con Terceros

Este informe, incluida la valoración, será preparado exclusivamente para el destinatario, para el uso interno y para ningún otro fin. Bajo ningún concepto JLL aceptará responsabilidad alguna frente a terceros si el presente informe o valoración es citado o publicado ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Nuestras Valoraciones e Informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario, No obstante se podrá compartir el informe a los auditores de la compañía, asesores de la compañía y bancos sindicados sin previa autorización y una vez estos hayan firmado una carta de confidencialidad para sus fines específicos, no aceptándose ninguna responsabilidad frente a terceros.

13. Definiciones

Valor de Mercado

Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

Renta de Mercado

Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

Anexo 3 – Principios Generales y Condiciones de Negocio

1. Introducción:

Los presentes Principios Generales y Condiciones de Contratación serán de aplicación en los casos en que cualquier de las sociedades del grupo Jones Lang LaSalle (en adelante “**JLL**”) proporcione un servicio al Cliente y no exista acuerdo escrito para la prestación de los servicios encomendados, o existiendo acuerdo escrito, serán de aplicación estos Principios Generales y Condiciones de Negocio cuando no entren en conflicto con los términos del acuerdo. Las referencias en estos Principios Generales y Condiciones de Negocio al “Contrato”, se entenderán como referencias al acuerdo, escrito o no escrito, sujeto a estos Principios Generales y Condiciones de Negocio.

2. Servicios:

JLL proporcionará los servicios encomendados con el nivel establecido por escrito o, en su defecto, con la diligencia de sus estándares ordinarios. JLL no asume ninguna responsabilidad que exceda el alcance de los servicios encomendados. JLL presta sus servicios con la asistencia de personal debidamente cualificado a estos efectos.

3. Duración:

JLL llevará a cabo los servicios encomendados buscando cumplir con los plazos pactados con el Cliente, sin embargo JLL no asumirá responsabilidad alguna por incumplimiento de los plazos, cuando las consecuencias por incumplimiento de los plazos no se hayan determinado por escrito. En ningún caso JLL será responsable por el retraso en las misiones encomendadas por motivos que no le sean directamente imputables a JLL.

4. E-mail y servicios on-line:

El Cliente autoriza a JLL la utilización de comunicaciones electrónicas y sistemas electrónicos, en la prestación de los servicios, facilitando al Cliente los softwares necesarios cuando éstos no sean de uso general.

5. Deber de diligencia frente al Cliente:

JLL tiene la obligación frente al Cliente de actuar con la diligencia debida en la prestación de los servicios, cumpliendo con las instrucciones del Cliente cuando dichas instrucciones no entren en conflicto con (a) estos Principios y Condiciones Generales de Contratación, (b) el Contrato, y (c) Leyes aplicables y Normas profesionales que puedan ser de aplicación, incluyendo el código ético.

JLL no será responsable en los casos en que el Cliente no proporcione toda la información u otros materiales requeridos por JLL ni tampoco en los casos de falta de información o inexactitud de la información proporcionada por el Cliente o por cualquier agente del Cliente.

6. Deber de diligencia frente a terceros:

El deber de diligencia en la actuación por parte de JLL sólo será exigible frente al Cliente. Ningún tercero tendrá derecho alguno frente a JLL salvo que se hay especificado lo contrario por escrito.

7. Responsabilidad frente a terceros:

JLL no tiene responsabilidad sobre aquellos productos o servicios que necesite obtener de terceras personas para la prestación de los servicios acordados.

JLL podrá delegar en un tercero la prestación de los servicios encomendados. En caso de delegación de todo o parte de los trabajos sin la aprobación del Cliente, JLL será responsable de las misiones llevadas a cabo por la tercera parte subcontratada. En caso de delegación en un tercero con la aprobación del Cliente o a petición de éste, JLL no será responsable del trabajo realizado por el tercero subcontratado.

8. Responsabilidad frente al Cliente:

La responsabilidad de JLL frente al Cliente en caso de que por negligencia en sus actuaciones, la prestación de sus servicios cause daños corporales o la muerte, será ilimitada. En el resto de supuestos, la responsabilidad de JLL se rige por lo siguiente:

- Se limita, en cualquier caso, al total de los honorarios cobrados por JLL del cliente en la prestación de los servicios correspondientes.
- Se excluye la responsabilidad de JLL en aquellos casos en que la causa del siniestro sea imputable al cliente o a alguien que actúe en nombre del cliente.
- Se limita a pérdidas o daños directos que sean previsibles de forma razonable, y no será responsable por pérdidas o daños indirectos consecuenciales ni por lucro cesante.
- En el caso de que JLL sea una de las partes responsables del siniestro, su responsabilidad se limita a la parte proporcional del daño imputable a JLL, bajo la presunción de que las restantes partes responsables del daño se harán cargo de la parte del daño que les sea imputable, y con independencia de que este pago se haga efectivo.
- La responsabilidad de JLL no podrá verse incrementada –hasta donde la ley lo permita- por condiciones o garantías implícitas.
- JLL no será responsable por los vicios ocultos en los bienes inmuebles vendidos, comprados o alquilados.
- JLL no será responsable por la falta exactitud, veracidad o por el carácter incompleto de la información proporcionada por el Cliente u obtenida por cualquier otro medio.
- El análisis objeto de nuestro informe se realizará conforme a los conocimientos de JLL, adecuados a las circunstancias específicas de la fecha de valoración y sobre la base de la información proporcionada por el Cliente. Por lo tanto, JLL no será responsable en modo alguno de futuras variaciones o fluctuaciones del valor, de los cambios que tengan lugar tras la realización de la valoración, ni del cumplimiento o no de cualesquiera proyecciones o estimaciones.

9. Seguro:

JLL se compromete a contratar y mantener en vigor las pólizas de seguro pertinentes, en particular un seguro de responsabilidad civil profesional.

10. Indemnización por parte del Cliente:

El Cliente manifiesta su responsabilidad frente a JLL y se obliga a mantener íntegramente indemne a ésta por cualquier indemnización, incluidas y sin limitación, todas las acciones judiciales, reclamaciones, procedimientos seguidos frente a JLL por cualesquiera terceros (incluyendo a título meramente enunciativo cualesquiera auditores o asesores de la Compañía o bancos sindicados) y por cualesquiera pérdidas, daños, costes y gastos, relacionados con la prestación de sus servicios.

No obstante lo anterior, el Cliente no asumirá responsabilidad ni vendrá obligado a mantener indemne a JLL cuando el tribunal competente decida (o que JLL reconozca) que las reclamaciones, pérdidas, daños, costes y gastos se causaron por actos u omisiones en los que concurra dolo o negligencia grave de JLL o persona en la que haya delegado JLL y por la que sea responsable conforme al acuerdo, a salvo de cualesquiera reclamaciones de terceros que se deriven de un uso de los informes o valoraciones elaborados por JLL que no hubieren sido autorizados previamente por ésta, en cuyo caso el Cliente mantendrá la responsabilidad y la obligación de mantener íntegramente indemne a JLL al respecto.

11. Protección de los empleados:

El Cliente manifiesta que ningún empleado del grupo de empresas de JLL tiene ningún tipo de responsabilidad personal frente al Cliente, salvo supuestos de fraude o de infracción penal, y que ni el Cliente ni ninguna persona en su nombre, reclamarán ni abrirá ningún proceso judicial contra un empleado.

12. Procedimiento de resolución de quejas:

El Cliente no llevará a cabo ninguna acción judicial contra JLL sin antes haberle remitido su reclamación, de acuerdo con el procedimiento de resolución de quejas de JLL cuyos detalles serán proporcionados a su requerimiento por el "Compliance Officer" de JLL situado en el Paseo de la Castellana nº 79, 4ª planta, 28046 Madrid.

13. Conflicto de Interés:

Si JLL tuviera conocimiento de un conflicto de intereses, deberá informar al Cliente a la mayor brevedad y recomendar las acciones a emprender.

14. Comisiones:

JLL podrá obtener cualquier comisión por la realización del curso normal de su actividad de negocios sin tener que comunicárselo al Cliente. En particular, JLL podrá recibir comisiones u honorarios de cada una de las partes involucradas en una transacción.

15. Información Confidencial:

JLL deberá mantener la confidencialidad de toda la información de contenido comercial relacionada con el Cliente, de la que tenga conocimiento como consecuencia de los servicios prestados. No obstante podrá:

- Hacer uso de la información de forma razonable para la prestación de los servicios.
- Divulgar la información, en caso de autorización por el Cliente.
- Comunicar la información a un tercero cuando así lo requiera una Ley, reglamento o una autoridad competente.

JLL cumplirá con la normativa en materia de protección de datos de carácter personal y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos, los datos personales que pueda facilitar el Cliente, se incluirán en una base automatizada de datos titularidad de JLL y custodiada bajo su responsabilidad. En cualquier momento podrá ejercitar el Cliente sobre sus datos sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición mediante comunicación hecha a JLL

JLL debe mantener la confidencialidad de toda la información de valor comercial para el Cliente de la que tenga conocimiento como resultado de los servicios proporcionados, pero puede:

- utilizarla tanto como sea requerido razonablemente para la prestación de los servicios,
- divulgarla si el Cliente lo autoriza,
- divulgarla si fuera requerido por cualquier normativa legal o por intimación judicial o administrativa.

16. Publicidad:

Ni JLL ni el Cliente podrá hacer público o comunicar información concreta a los medios de comunicación sobre los servicios prestados o sus particularidades, sin el consentimiento expreso de la otra parte.

17. Propiedad Intelectual:

Los derechos de autor, patentes, marcas registradas, diseños y otros derechos de propiedad intelectual incluidos en cualquier documentación proporcionada por el Cliente o en cualquier documentación elaborados por JLL exclusivamente para el Cliente, pertenecerán al Cliente. Estos mismos derechos relacionados con otros documentos preparados por JLL para la prestación de los servicios, pertenecerán a JLL, no obstante el Cliente tiene derecho no exclusivo de utilización a los efectos del fin para el que hayan sido realizados.

18. Remuneración:

En el caso de que los honorarios y gastos a pagar por los servicios no se determinasen de forma escrita, JLL tendrá derecho a los honorarios establecidos por la Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la demarcación territorial o de otro colegio o asociación profesional que sea aplicable, y si no hubiese uno concreto, se acordaría una cantidad razonable atendiendo al tiempo invertido y el reembolso de los gastos en que hubiese incurrido en nombre del Cliente.

En el caso de que los servicios contratados no se hayan efectuado completamente, JLL tendrá derecho a unos honorarios proporcionales al servicio prestado y estimado según JLL.

El cliente abonará el IVA, o impuesto que pueda ser de aplicación en cada caso, según la normativa vigente en el momento de emisión de la factura.

Si la factura no se paga en el plazo de los 30 días siguientes a la fecha de su emisión, JLL podrá aplicar un interés de demora sobre las cantidades adeudadas, equivalente al menos al interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

19. Cesión:

El Cliente podrá ceder los derechos y obligaciones del presente acuerdo, previo consentimiento por escrito de JLL, el cual no podrá denegarse sin causa justificada.

20. Resolución:

En caso de incumplimiento por una de las partes, la parte cumplidora, sea el Cliente o JLL deberá requerir por escrito a la parte incumplidora para que subsane el incumplimiento en un periodo de tiempo razonable. No obstante, si la parte incumplidora no hubiese subsanado este incumplimiento, la parte cumplidora, sea el Cliente o JLL, podrá resolver automáticamente el Contrato, remitiendo un escrito a la parte incumplidora comunicando este hecho.

La resolución del Contrato no afectará a ninguna reclamación que tenga carácter previo; ni al cobro de los honorarios y gastos devengados a favor de JLL antes de la fecha en que la resolución sea efectiva.

En el momento de la resolución del Contrato, JLL devolverá al Cliente, o si este así lo deseara, destruirá toda la información confidencial del Cliente, pudiendo conservar, manteniendo la confidencialidad, una copia de la información para cumplir con requisitos legales, regulatorios o profesionales.

21. Prevención del blanqueo de capitales

JLL declara conocer la normativa en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales, en especial la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales, así como el R.D. 304/2014 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 5 de mayo, y demás disposiciones complementarias en la materia y se compromete a velar por el cumplimiento de la normativa aplicable en el ejercicio de su actividad por lo que solicitará al Cliente, y este deberá aportar, la documentación necesaria con anterioridad a la firma de cualquier acuerdo.

22. Notificaciones:

Las notificaciones serán válidas cuando sean escritas y estén dirigidas al último domicilio conocido del destinatario y se considerará entregada en los siguientes momentos:

- A la entrega de la notificación, si es una entrega en mano durante el horario habitual laboral (cuando se reanude el horario laboral, si se ha entregado una vez finalizado el horario laboral)
- A la recepción de la notificación, si se enviase con acuse de recibo.
- A la recepción de la notificación, si se envía por correo ordinario, fax o correo electrónico.

22. Ley aplicable y jurisdicción:

El Cliente y JLL se someten para la resolución de cuantas cuestiones puedan derivarse de lo pactado en Contrato, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital, siendo la legislación española la de aplicación y el idioma español el que se utilizará.



Evan Lester, MRICS

Director Nacional

Corporates/Investors

Pº Castellana, 79, 4ª planta

Pº Castellana, 130, 1ª planta

Madrid

evan.lester@eu.jll.com

Teresa Martínez, MRICS

Director Asociado

Head of Retail Valuation

Corporates/Investors

Pº Castellana, 79, 4ª planta

Pº Castellana, 130, 1ª planta

Madrid

teresa.martinez@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2016.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

ANEXO VIII Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

	Registro General de la AEAT RGTO. MARIA DE MOLINA
INTU PARQUE PRINCIPADO SA	
Nº registro:	RGE / 03275231 / 2014
Fecha: 23/09/2014	Hora: 12:44

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN 28612-MARIA DE MOLINA

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: A86819489

Dña. Belén Garrigues Calderón, de nacionalidad española, mayor de edad, con N.I.F. 02541429K, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Ayala, número 66, de Madrid, actuando en nombre y representación de la sociedad TMF Sociedad en Dirección, S.L., sociedad administradora única de INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de la escritura pública de constitución de la Sociedad, otorgada el 18 de septiembre 2013 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 3.140 de su protocolo, cuya copia se adjunta como Anexo I, 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 18 de agosto de 2014, cuya copia se adjunta como Anexo II, 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 2014 [...]."

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 23 de septiembre de 2014

Fdo.:



INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A.

(Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón, representante persona física del Administrador Único TMF Sociedad en Dirección, S.L.)

Dña. **Belén Garrigues Calderón**, en mi condición de representante persona física del Administrador Único de la sociedad INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A. (la "**Sociedad**"), esto es, la sociedad TMF Sociedad de Dirección, S.L., por medio de la presente

CERTIFICO

Que a continuación se transcribe íntegra y literalmente el Acta comprensiva de las Decisiones del Accionista Único de la Sociedad, de fecha 18 de agosto de 2014, la cual fue firmada por el representante del Accionista Único:

"ACTA DE CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO DE LA SOCIEDAD INTU PARQUE PRINCIPADO, S.A.U. (la "Sociedad")"

*En Luxemburgo, el día 18 de agosto de 2014, encontrándose presente el accionista único de la Sociedad, esto es, la sociedad **Parque Principado, S.à r.l.** (en adelante, el "**Accionista Único**"), titular del 100% de las acciones en que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad y que está debidamente representado en este acto por **Paul Lawrence** y **Michel Thill**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, adopta las siguientes*

DECISIONES

- 1 Acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal 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 (la "Ley de SOCIMIs").**

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 2014.

A tales efectos se faculta al Administrador Único para que lleve a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para la aplicación del régimen, y, en concreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, se comunique el presente acuerdo a la Agencia Estatal de Administración Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda.

- 2 Modificación de la denominación social de la Sociedad y consecuente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales.**

*A los efectos de cumplir con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, el Accionista Único decide modificar la actual denominación de la Sociedad, esto es, "Intu Parque Principado, S.A." sustituyéndola por la denominación "**Intu Parque Principado, SOCIMI, S.A.**" habiéndose obtenido con anterioridad a la adopción del presente acuerdo la correspondiente certificación negativa de denominación expedida a nombre de la Sociedad por parte del Registro Mercantil Central de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 y siguientes*

del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Como consecuencia de lo anterior, el Accionista Único de la Sociedad decide modificar el artículo 1º de los Estatutos Sociales que, en lo sucesivo, y previa derogación íntegra y expresa de su actual redacción, tendrá el tenor literal siguiente:

“Artículo 1º.- Denominación.- La sociedad se denominará Intu Parque Principado, SOCIMI, S.A. y se registrá por los presentes estatutos y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables.”

3 Modificación del objeto social de la Sociedad y consecuente modificación del artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

A los efectos de cumplir con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, el Accionista Único decide modificar el contenido del artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 2.- 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.”*

4 Autorización de acciones complementarias previstas en la Ley de SOCIMIs.

El Accionista Único decide aprobar e instruye al Administrador Único de la Sociedad para que lleve a cabo todas las acciones que resulten necesarias para cumplir con los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs con el fin de aplicar el régimen fiscal especial previsto en dicha Ley.

En concreto, el Accionista Único aprueba que la Sociedad inicie todo el procedimiento y prepare toda la documentación necesaria para llevar a cabo la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil. El Accionista Único instruye al Administrador Único de la Sociedad para que implemente todas las acciones que resulten necesarias a estos efectos.

5 Autorización para elevar a público y para proceder a inscribir las anteriores decisiones en el Registro Mercantil

El Accionista Único decide facultar tan ampliamente como en Derecho sea posible al Administrador Único, para que pueda elevar a público las decisiones adoptadas, realizando al efecto cuantos actos sean necesarios o convenientes, así como realizar y otorgar cuantos actos o documentos públicos o privados sean precisos para proceder a la inscripción en el Registro Mercantil de dichas decisiones, otorgando asimismo cuantos documentos públicos o privados fueran precisos de subsanación de errores o de modificación o complementarios de los primeros, y asimismo cuantas escrituras de subsanación fueran precisas para adaptar los acuerdos anteriores a la calificación del Registrador Mercantil.

6 Aprobación del Acta

No habiendo más asuntos que tratar, se aprueba y firma por el representante del Accionista Único, la presente Acta, en el ejercicio de las competencias de la Junta General, dándose por concluida la sesión, todo ello en los términos previstos por el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Accionista Único

[hay firma en Acta]

[hay firma en Acta]

Parque Principado S. à r.l.

By:

Title: Manager

Parque Principado S.à r.l.

By:

Title: Manager"

Y PARA QUE ASÍ CONSTE y surta los efectos legales oportunos, expido la presente CERTIFICACIÓN, en Madrid (España), el día 23 de septiembre de 2014.



TMF Sociedad de Dirección, S.L.
Dña. Belén Garrigues Calderón