Madrid, 17 de octubre de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A., en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), a continuación hace pública la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

- Balance Individual Intermedio del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.zaragoza-properties.es).

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

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2016

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. (en adelante sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2016, y la correspondiente 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, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2016, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Álvarez

17 de octubre de 2016

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/17484
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**			
Inmovilizado intangible	Nota 4	7.882.606	8.298.619	**FONDOS PROPIOS**			
Inmovilizado material		13.142	6.292	**Capital**	Nota 10.1	5.060.000	5.060.000
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	413.419.145	424.564.165	**Prima de Emisión**	Nota 10.2	50.388.880	50.388.880
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	3.234.589	3.202.480	**Reservas**	Nota 10.3	(14.867.539)	(6.071)
Activos por impuesto diferido	Nota 12	7.277.529	7.458.870	**Otras aportaciones de socios**	Nota 10.5	2.692.314	2.692.314
Periodificaciones a largo plazo	Nota 8	716.250	1.002.750	**Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante**	Nota 10.7	(14.008.640)	(14.861.468)
Total activo no corriente		432.543.261	444.533.176	**Total patrimonio neto**		29.265.015	43.273.655
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes		230.332.618	227.236.494
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Notas 7 y 11	220.540.175	219.805.626
				Derivados financieros	Notas 7 y 11	5.771.541	2.835.453
				Otros pasivos financieros	Nota 7	4.020.902	4.595.415
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas no corrientes	**Notas 7 y 14.1**	**186.690.815**	**181.974.799**
				Pasivos por impuesto diferido	**Nota 12**	**7.277.529**	**7.458.870**
				Total pasivo no corriente		424.300.962	416.670.163
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				**Deudas a corto plazo**		2.287.218	1.790.272
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.877.218	4.684.390	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Notas 7 y 11	1.121.501	1.196.482
Clientes por ventas y prestación de servicios	Notas 7 y 9	3.697.711	4.383.020	Derivados financieros	Notas 7 y 11	303.188	208.381
Deudores varios	Nota 7	9	9	Otros pasivos financieros	Nota 7	862.529	385.409
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas corrientes	**Notas 7 y 14.1**	35.000	-
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo y asociadas	Notas 7 y 14.1	9.645	9.645	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		1.535.992	2.408.431
Créditos con las Administraciones públicas	Nota 12	169.853	291.716	Proveedores	Nota 7	930.481	1.804.997
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 7**	22.223	20.600	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Notas 7 y 14.1	-	267.296
Periodificaciones a corto plazo	**Nota 8**	666.894	744.915	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	358.868	230.082
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		20.314.591	14.159.440	Anticipos de clientes	Nota 7	246.643	106.056
Total activo corriente		24.880.926	19.609.345	**Total pasivo corriente**		3.858.210	4.198.703
TOTAL ACTIVO		457.424.187	464.142.521	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		457.424.187	464.142.521

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2016	30/06/2015
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 13.1**	**14.067.922**	**723.035**
Otros gastos de explotación		**(4.924.282)**	**(627.188)**
Servicios exteriores	**Nota 13.2**	(4.390.269)	(636.427)
Tributos		(527.993)	(41.425)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(6.020)	50.664
Amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	**Notas 4 y 5**	**(11.626.104)**	**(774.565)**
Otros resultados		**167.659**	**(209.654)**
Resultado de explotación - Beneficio		**(2.314.805)**	**(888.372)**
Ingresos financieros		**6.708**	**-**
Gastos financieros		**(8.671.210)**	**(851.544)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.1	(4.716.016)	(355.098)
Por deudas con terceros		(3.955.194)	(496.446)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 11.1**	**(3.030.895)**	**(291.092)**
Diferencias de cambio		**1.562**	**-**
Resultado financiero - (Pérdidas)	**Nota 13.3**	**(11.693.835)**	**(1.142.636)**
Resultado antes de impuestos - (Pérdidas)		**(14.008.640)**	**(2.031.008)**
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del período procedente de operaciones continuadas		**(14.008.640)**	**(2.031.008)**
Resultado del período - (Pérdidas)		**(14.008.640)**	**(2.031.008)**

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 30 DE JUNIO DE 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALZIADO EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 30 DE JUNIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2016	30/06/2015
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)		(14.008.640)	(2.031.008)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	(6.071)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(14.008.640)	(2.037.079)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(14.008.640)	(2.037.079)

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y 30 DE JUNIO DE 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINZALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL PÈRIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE ABRIL DE 2015 Y EL 30 DE JUNIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO AL 9 DE ABRIL DE 2015		-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	Nota 10	-	-	(6.071)	-	(2.031.008)	(2.037.079)
Operaciones con socios o propietarios:							
1. Ampliación de capital:		5.060.000	50.388.880	-	-	-	55.448.880
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	2.692.314	-	2.692.314
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2015 (No Auditado)		**5.060.000**	**50.388.880**	**(6.071)**	**2.692.314**	**(2.031.008)**	**56.104.115**

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de Emisión	Reservas y Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015		**5.060.000**	**50.388.880**	**(6.071)**	**2.692.314**	**(14.861.468)**	**43.273.655**
Total ingresos y gastos reconocidos	Nota 10	-	-	-	-	(14.008.640)	(14.008.640)
Operaciones con socios o propietarios:							
Aplicación del resultado de 2015		-	-	(14.861.468)	-	14.861.468	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2016		**5.060.000**	**50.388.880**	**(14.867.539)**	**2.692.314**	**(14.008.640)**	**29.265.015**

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINZALIDO A 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 9 DE ABRIL Y EL 30 DE JUNIO DE 2015
(EUROS)

	30/06/2016	30/06/2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(14.008.640)**	**(2.037.080)**
Ajustes al resultado:	**23.319.938**	**2.270.408**
Amortización del inmovilizado	11.626.104	774.565
Variación de provisiones	-	-
Ingresos financieros	(6.708)	-
Gastos financieros	8.671.210	851.544
Diferencias de cambio	(1.562)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	3.030.894	291.092
Otros ingresos y gastos	-	353.207
Cambios en el capital corriente:	**175.917**	**(58.320)**
Deudores y otras cuentas a cobrar	815.442	445.089
Acreedores y otras cuentas a pagar	(872.922)	(1.073.646)
Otros Pasivos corrientes	(97.393)	570.237
Otros Activos Corrientes	330.790	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(3.295.143)**	**(242.242)**
Pagos de intereses	(3.295.143)	(242.242)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**6.192.072**	**(67.234)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	**(71.921)**	**(221.474.889)**
Unidades de negocio	-	(221.474.889)
Inmovilizado material	(11.367)	-
Inversiones Inmobiliarias	(60.554)	-
Cobros por desinversiones	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(71.921)**	**(221.474.889)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	-	**55.448.880**
Emisión de instumentos de patrimonio	-	55.448.880
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**35.000**	**177.302.953**
Deudas con empresas del grupo	35.000	177.302.953
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**35.000**	**232.751.833**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**6.155.151**	**11.209.710**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	**14.159.440**	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo de seis meses	**20.314.591**	**11.209.710**

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por las que se regulan las SOCIMI. Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

El accionista mayoritario de la Sociedad es Intu Zaragoza Holding, S.à r.l. de nacionalidad luxemburguesa con domicilio social en rue Robert Stümper 7 L-2557, siendo la matriz última del grupo al que pertenece, Intu Properties, plc. con domicilio en 40 Broadway – SW1H 0BT (Londres - Reino Unido), la cual presenta estados financieros consolidados. Asimismo, CPP Investment Board Europe S.à r.l., ostenta indirectamente, una participación del 29,9995% en el capital social de la sociedad Holding.

La moneda funcional del Grupo es el euro.

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

1.1 Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, 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.

A 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, la única sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, y consolidada por el método de integración global es Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.:

30/06/2016

Denominación	Actividad	País	Participación en el Capital Social Directo	Derecho de Voto Directo	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Patrimonio Neto
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.	(*)	España	100%	100%	4.007.000	234.957.726	12.328.619	(34.332.120)	(8.766.514)	208.194.711

31/12/2015

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

El perímetro de consolidación a 30 de junio de 2015 era igual que a cierre de 2015.

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

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

La Sociedad Dominante adquirió el control de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. en el ejercicio 2015 como resultado de las siguientes transacciones mercantiles:

- La sociedad Intu Zaragoza Holding S.à r.l., la cual a fecha 16 de junio de 2015 era accionista único de la Sociedad Dominante, participaba a su vez en el 100% de capital social de otra sociedad del grupo, denominada Intu PV Zaragoza, S.A.U., en virtud de la escritura de compraventa otorgada en fecha 17 de diciembre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 4.319 de su protocolo.

- Por su parte, la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U., era accionista único de la mercantil Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U., en virtud de la escritura de compraventa otorgada en fecha 19 de enero de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 44 de su protocolo.

- En fecha 16 de junio de 2015, la Sociedad Dominante llevó a cabo las siguientes operaciones con su Accionista Único, la mercantil Intu Zaragoza Holding S.à r.l.:

    - Ampliación de capital con prima de emisión mediante aportación no dineraria de las acciones que Intu Zaragoza Holding S.à r.l. ostentaba de Intu PV Zaragoza, S.A.U. realizada el 16 de junio de 2015 por importe total de 58.081.194 euros.

- Capitalización de un préstamo por importe de 177.302.952,81 euros concedido inicialmente por Intu Zaragoza Holding S.à r.l. a Intu PV Zaragoza, S.A.U. que previamente le había sido cedido a la Sociedad Dominante por su accionista único, ambas operaciones se realizan con fecha 16 de junio de 2015.

- En fecha 16 de junio de 2015 la Sociedad Dominante en su calidad de Accionista Único de Intu PV Zaragoza, S.A.U. aprobó el Proyecto Común de Fusión por el cual Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbente) absorbió a su matriz Intu PV Zaragoza, S.A.U. (Sociedad Absorbida). Como consecuencia de la fusión, la Sociedad Absorbida se extinguió, vía disolución sin liquidación, y se transmitió en bloque todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirió por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida, deviniendo a su vez la Sociedad Dominante en accionista único de la absorbente, es decir de Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

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

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

   a. Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
   b. Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
   c. Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
   d. Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Marco normativo de la información financiera aplicable

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

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

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

b) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios consolidados para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 30 de junio de 2016 han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo habidos durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2016, así como de los flujos de efectivo consolidados.

La preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, si bien no coincide con el ejercicio social del Grupo y de la sociedad que lo compone (ya que el cierre del ejercicio fiscal está establecido a 31 de diciembre de cada año), su preparación obedece a requerimientos legales derivados del cumplimiento con la Circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en los mismos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

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

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias y del fondo de comercio que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos, o mediante valoraciones internas aplicando parámetros similares (Notas 4 y 5).

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios, particularmente del fondo de comercio (Notas 3.2, 3.3 y 3.4).

- La duración de los contratos de arrendamiento y el cálculo de incentivos. El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien en la mayor parte de los mismos, existen opciones de ruptura de los mismos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. El Grupo estima los incentivos concedidos en base a la estimación de que los contratos de arrendamiento finalizarán en el primer período de ruptura de los mismos y por tanto calcula los incentivos a amortizar ("cash contributions") y los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo a dicho plazo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

- La evaluación del deterioro de los activos financieros. El Grupo analiza en cada cierre contable si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

- El valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados que se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado oficial) se valoran utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. Se ha utilizado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de cambio que no se negocian en mercados activos para la determinación del valor al 31 de diciembre de 2015.

- La recuperación de los créditos fiscales activados (Nota 12). En este sentido cabe señalar que los Administradores han procedido a la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos procediendo a registrar aquellos activos por impuesto diferido que se prevé puedan ser recuperables en el futuro, en la medida que puedan ser compensados con los pasivos por impuesto diferido.

- Los impuestos diferidos de pasivo, cuyo importe es comprobado al cierre de cada ejercicio por el Grupo, procediendo a registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada las variaciones en dicho valor. Los impuestos diferidos de pasivo registrados por el Grupo han surgido el 16 de junio de 2015 a consecuencia de la operación descrita en las Nota 17.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios consolidados relativos al periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2016, las cifras del balance intermedio consolidado se presentan comparativos con el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado con el cierre de 30 de junio de 2015.

El Grupo consolidado se formó con fecha 16 de junio de 2015 tal y como se indica en el punto 1.1. Adicionalmente la Sociedad Dominante se constituyó el 9 de abril de 2015. Por tanto, hay que tener en cuenta ambas circunstancias a la hora de comparar la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada entre el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016 y el periodo de 9 de abril de 2015 al 30 de junio de 2015.

Las cifras consolidadas a 30 de junio de 2015 presentadas en cada uno de los estados financieros intermedios consolidados comentados anteriormente no han sido auditados.

f) Agrupación de partidas

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

3. Normas de registro y valoración

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

3.1 Sociedades dependientes

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

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

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

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

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

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

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

Método de consolidación

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

a) Homogeneización temporal

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

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

b) Homogeneización valorativa

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

c) Agregación

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

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

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

e) Participación de socios externos

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

f) Eliminaciones de partidas intra-grupo

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

3.2 Inmovilizado intangible

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

a) Propiedad industrial:

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

b) Aplicaciones informáticas:

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

c) Fondo de comercio:

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

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

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

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

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

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

El inmovilizado intangible se amortizará contable y fiscalmente en función de su vida útil. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable, contablemente se amortizará en un plazo de 10 años (salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente) y fiscalmente en un plazo de 20 años (en la actualidad, la "amortización" fiscal para los activos de vida útil indefinida es también del 5%).

El fondo de comercio, se amortizará contablemente. Se presumirá salvo prueba en contrario que la vida útil del fondo de comercio es de 10 años. La amortización fiscal del fondo de comercio seguirá siendo en un plazo de 20 años. Señalar que esto no afecta al fondo de comercio "financiero" derivado de la compra de acciones en empresas extranjeras, pues éste no es objeto de amortización contable.

3.3 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

El coste de adquisición de los elementos registrados bajo este epígrafe es de 594 miles de euros al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

El valor bruto en libros de los elementos totalmente amortizados al al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es de 509 miles de euros.

3.4 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

El Grupo capitaliza los costes financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el periodo de 6 meses finalizado al 30 de junio de 2016 y el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

Los ingresos devengados durante el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 30 de junio de 2015 derivado del alquiler y la repercusión de gastos de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 14 millones de euros y 0,7 millones de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 13.1).

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

3.5. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la totalidad de los arrendamientos del Grupo, principalmente como arrendador, tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.6. Instrumentos financieros

Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance consolidado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

b) Fianzas entregadas

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

Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Instrumentos financieros derivados

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

3.7. Efectivo y medios equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

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

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

3.8. Corriente / no corriente

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

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

3.9. Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

3.10. Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

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

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

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

3.11. Ingresos y gastos

Criterio general

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

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

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

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

Intereses recibidos

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

Costes repercutidos a arrendatarios

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2016 asciende a 3,3 millones de euros mientras que en el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 30 de junio de 2015 ha ascendido a 0.1 milones de euros (Nota 13.1).

3.12. Transacciones con vinculadas

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

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

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

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

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

3.13. Patrimonio neto

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

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

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

3.14. Transacciones en moneda extranjera

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

3.15. Información segmentada

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

3.16. Combinaciones de negocios

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

4. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el periodo de seis meses finalizado con fecha 30 de junio de 2016 y el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

30/06/2016

	Euros					
	01/01/2016	Combinaciones de negocios (Nota 17)	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	30/06/2016
Coste:						
Propiedad industrial	68.438	-	-	-	-	68.438
Aplicaciones informáticas	146.188	-	-	-	-	146.188
Fondo de comercio	8.293.525	-	-	-	-	8.293.525
	8.508.151	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.508.151**
Amortización acumulada:						
Propiedad industrial	(68.438)	-	-	-	-	(68.438)
Aplicaciones informáticas	(141.094)	-	(1.337)	-	-	(142.431)
Fondo de Comercio	-	-	(414.676)	-	-	(414.676)
	(209.532)	**-**	**(416.013)**	**-**	**-**	**(625.545)**
Total Neto Inmovilizado Intangible	**8.298.619**	**-**	**(416.013)**	**-**	**-**	**7.882.606**

31/12/2015

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

Durante el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016 los principales movimientos corresponden con el inicio de la amortización del fondo de comercio de acuerdo a la nueva normativa contable. No se han producido altas en el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016.

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

El valor bruto en libros de los elementos totalmente amortizados a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es de 201 miles de euros.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 y el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

30/06/2016

	Euros					
	1/01/2016	Combinaciones de negocios (Nota 17)	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)	Traspasos	30/06/2016
Coste:						
Terrenos	94.179.131	-	-	-	-	94.179.131
Construcciones	263.154.525	-	-	-	-	263.154.525
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	113.187.604	-	-	(2.934)	148.828	113.333.498
	470.521.260	**-**	**-**	**(2.934)**	**148.828**	**470.667.154**
Amortización acumulada:						
Construcciones	(13.150.187)	-	(2.639.084)	-	-	(15.789.271)
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	(33.167.933)	-	(8.580.617)	5.693	-	(41.742.857)
	(46.318.120)	**-**	**(11.219.701)**	**5.693**	**-**	**(57.532.128)**
Inversiones Inmobiliarias en curso:						
Construcciones	361.025	-	71.922	-	(148.828)	284.119
Total Inversiones Inmobiliarias en curso	**361.025**	**-**	**71.922**	**-**	**(148.828)**	**284.119**
Total Neto Inversiones Inmobiliarias	**424.564.165**	**-**	**(11.147.779)**	**2.759**	**-**	**413.419.145**

31/12/2015

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

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

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

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

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

El Grupo realiza periódicamente valoraciones por parte de terceros expertos independientes de las citadas inversiones inmobiliarias, no presentando deterioro de valor al 30 de junio de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

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

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

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 el parque de medianas presentaba una ocupación del 86%, por su parte, el centro comercial presentaba una ocupación del 99%.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. En el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

En el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016 y en el periodo comprendido entre el 9 de abril y el 30 de junio de 2015 los ingresos derivados de rentas y repercusión de gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 14 millones de euros y 0,7 millones de euros respectivamente.

Al 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 las citadas inversiones inmobiliarias se encuentran gravadas con un derecho real de cara a garantizar el préstamo hipotecario descrito en la Nota 11 de la presente memoria.

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no existen inversiones comprometidas de cuantía significativa sobre los elementos incluidos bajo este epígrafe.

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 no existen elementos totalmente amortizados.

5.1. Valor de mercado

A 30 de junio de 2016 según el estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es de 467,2 millones de euros.

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

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

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

- Determinación de los flujos de ingresos y gastos a 10 años derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.

- Obtención del flujo de ingresos netos operativos (NOI) antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.

- Capitalización de los ingresos netos operativos (NOI) correspondientes al primer año del flujo de caja a un yield neto de costes y CapEx: estimación del "running yield"anual durante los 10 años y cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR) a 10 años en base a una salida. Dicha salida viene determinada por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos (yield de mercado), restando los gastos derivados de la venta (4,85%), y descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos. El yield de mercado utilizado para la capitalización de los flujos de ingresos netos ha sido del 2,5%.

- El método de comparación se ha utilizado implícitamente a la hora de elegir el yield inicial y de salida de la inversión en base a las últimas operaciones cerradas y las operaciones que están en curso y de las que tenemos información relevante. Dado que las operaciones en el sector de inversión de centros comerciales no son todas estrictamente comparables a Puerto Venecia hemos utilizado nuestro criterio de agentes que intermedian en el mercado para estimar a qué yield se transaccionaría el centro comercial en la fecha de valoración entre partes informadas.

6. Arrendamientos

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

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	30/06/2016	31/12/2015
Menos de un año	19.164.529	21.298.084
Entre uno y cinco años	30.770.832	33.517.612
Más de cinco años	19.272.840	8.845.928
Total	**69.208.201**	**63.661.624**

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

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

7. Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, los importes de los activos financieros excepto efectivo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

							30/06/2016 (Euros)
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones financieras:							
Otros activos financieros	22.223	-	-	-	-	3.234.589	3.256.812
	22.223	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.234.589**	**3.256.812**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:							
Deudores varios	9	-	-	-	-	-	9
Cuenta Corriente con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	9.645	-	-	-	-	-	9.645
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9)	3.697.711	-	-	-	-	-	3.697.711
	3.707.365	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.707.365**
	3.729.588	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.234.589**	**6.964.177**

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

El epígrafe "Otros activos financieros" al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 recoge, aproximadamente, el 90% de los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, los cuales han sido depositados en el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas por importe de 170 y 292 miles de euros respectivamente (Nota 12.1).

Pasivos financieros

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30/06/2016 (Euros)

	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.121.501	-	-	220.540.175	-		221.661.676
Derivados (Nota 11)	303.188	-	-	5.771.541	-		6.074.729
Deudas con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	35.000	-	-	-	-	186.690.815	186.725.815
Otros pasivos financieros	862.529	-	-	-	-	4.020.902	4.883.431
	2.322.218	-	-	**226.311.716**	-	**190.711.717**	**419.345.651**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreedores varios	930.481	-	-	-	-	-	930.481
Anticipos de clientes	246.643	-	-	-	-	-	246.643
	1.177.124	-	-	-	-	-	**1.177.124**
	3.499.342	-	-	**226.311.716**	-	**190.711.717**	**420.522.775**

31/12/2015 (Euros)

	Pasivos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.196.482	-	-	219.805.626	-	-	221.002.108
Derivados (Nota 11)	208.381	-	-	2.835.453	-	-	3.043.834
Deudas con Empresas del Grupo (Nota 14.1)	-	-	-	-	-	181.974.799	181.974.799
Otros pasivos financieros	385.409	-	-	-	-	4.595.415	4.980.824
	1.790.272	-	-	**222.641.079**	-	**186.570.214**	**411.001.565**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Acreedores varios	1.804.997	-	-	-	-	-	1.804.997
Acreedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.1)	267.296	-	-	-	-	-	267.296
Anticipos de clientes	106.056	-	-	-	-	-	106.056
	2.178.349	-	-	-	-	-	**2.178.349**
	3.968.621	-	-	**222.641.079**	-	**186.570.214**	**413.179.914**

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

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 existen pasivos a corto plazo con las administraciones públicas por importe de 358.868 euros y 230.082 euros respectivamente, (Nota 12.1).

8. Periodificaciones a largo y corto plazo

Periodificaciones a largo plazo

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

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

Periodificaciones a corto plazo

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

9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2016	**31/12/2015**
Clientes	653.954	277.376
Provisión por facturas pendientes de emitir	941.579	1.765.133
Efectos comerciales en gestión de cobro	2.523	-
Periodificación de descuentos y bonificaciones	2.099.655	2.340.511
	3.697.711	**4.383.020**

El Grupo periodifica los descuentos y bonificaciones entregados a clientes a lo largo de la vida de cada contrato de arrendamiento y hasta la fecha más próxima de ejercicio de opción de vencimiento anticipado. El importe de dichos descuentos y bonificaciones pendiente de devengo al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es de 2.099 miles de euros y de 2.341 miles de euros respectivamente.

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

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

	Euros
Saldo inicial 09/04/2015	-
Combinaciones de negocios (Nota 17)	(304.529)
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(24.728)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	75.394
Saldo final a 31/12/2015	**(253.863)**
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(6.020)
Saldo final a 30/06/2016	**(259.883)**

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

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

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

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1. Capital social

Al 30 de junio de 2016 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.060.000 euros representado por 5.060.000 acciones de carácter ordinario, todas de la misma clase, con un valor nominal por de 1 euro por acción.

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

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

Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de, aproximadamente, 10,077776 euros por cada acción. Por tanto, el importe total a desembolsar por el Accionista Único fue de 55.388.880 euros, correspondiendo 5.000.000 euros al aumento del capital social y 50.388.880 euros a la prima de emisión.

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

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

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

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

El Accionista Único de la Sociedad Dominante en esa fecha decidió poner a disposición del Proveedor de Liquidez 165.385 acciones de la Sociedad Dominante representativas del 3,27% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.150.005 euros considerando el precio de referencia por acción de 13 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs. Por lo tanto, con fecha 14 de septiembre de 2015 se produjo la cancelación parcial de la prenda de 165.386 acciones mediante escritura otorgada por D. Antonio Morenes Giles.

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

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

10.2. Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. Al 30 de junio de 2016 como a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante refleja una prima de emisión de 50.388.880 euros.

Durante el periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2016 y el ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 no se han producido movimientos distintos al comentado en la Nota 10.1 anterior.

10.3. Reservas

Estas reservas son de libre disposición.

La Sociedad Dominante tiene constituida una reserva negativa originada por los gastos inherentes a su constitución y ampliaciones de capital, ascendiendo al 30 de junio de 2016 como a 31 de diciembre de 2015 a 6.071 euros.

Así mismo las reservas en sociedades consolidadas aportadas por las sociedad filial Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. asciende a 9.329 miles de euros negativos a 30 de junio de 2016 y a cero euros a 31 de diciembre de 2015.

10.4. Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2016 como a 31 de diciembre de 2015 dicha reserva no se encuentra constituida.

10.5. Otras aportaciones de socios

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante cuenta con unas aportaciones de socios por un importe de 2.692.314 euros, derivadas de la diferencia entre el valor de la aportación no dineraria de las acciones de la sociedad Intu PV Zaragoza, S.A.U. (ver Notas 1 y 10.1) y el valor que dichas acciones tenían en Intu Zaragoza Holding S.à r.l. (Matriz de la Sociedad) con anterioridad a su aportación, según el criterio descrito en la Nota 3.12 de la presente memoria consolidada.

10.6. Propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

Base de reparto	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(5.532.070)
Total.	**(5.531.070)**

Base de reparto	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores. . . .	(5.532.070)
Total.	**(5.532.070)**

10.7. Aportación al resultado consolidado.

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

30/06/2016	**Resultados Individuales**	**Eliminaciones y ajustes de consolidación**	**Resultados aportados**
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(4.827.450)	(414.676)	(5.242.126)
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U:	(8.766.514)	-	(8.766.514)
TOTAL	**(13.593.964)**	**(414.676)**	**(14.008.640)**

30/06/2015	**Resultados Individuales**	**Eliminaciones y ajustes de consolidación**	**Resultados aportados**
Zaragoza Properties SOCIMI, S.A.U.	(753.488)	-	(753.488)
Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.	(682.685)	(594.835)	(1.277.520)
TOTAL	**(1.436.173)**	**(594.835)**	**(2.031.008)**

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

11.1. Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con sus vencimientos, es el siguiente:

Tipo de operación	Banco	Interés	Fecha de vencimiento	30 de junio de 2016 (Euros)	
				Corto plazo	Largo plazo
Préstamo, tramo A	HSBC Bank plc	EUR 3M + 2,50%	23/12/2019	-	181.631.419
Préstamo, tramo B	HSBC Bank plc	EUR 3M + 2,50%	23/12/2019	-	43.368.581
Total Préstamo				**-**	**225.000.000**
Intereses financieros pendientes de pago				1.121.501	-
Gastos totales de formalización del préstamo				-	(4.459.825)
Total				**1.121.501**	**220.540.175**

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

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

En fecha 30 de abril de 2015 la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. formalizó con HSBC Bank plc un préstamo a largo plazo por importe nominal de 225 millones de euros, que ha sido parcialmente utilizado para cancelar el préstamo puente existente hasta dicha fecha. Los costes de formalización del préstamo puente por 182 millones de euros ascendieron a 842 miles de euros. Dicho préstamo puente devengaron unos intereses totales por importe de 1.674 miles de euros durante el ejercicio 2015 que fueron llevados contra reservas del ejercicio, correspondiente a los tramos dispuestos por la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. y por la sociedad absorbida Intu PV Zaragoza, S.A.U. A nivel consolidado dichos gastos se registraron como reservas al constituirse el grupo con fecha posterior al 30 de abril de 2015.

Posteriormente se formalizó el préstamo definitivo el 16 de junio de 2015 con HSBC Bank plc por importe de 225 millones de euros. Se compone de dos tramos, de 182 y 43 millones de euros. La remuneración de ambos tramos se ha fijado en un tipo de interés de Euribor a 3 meses más 2,5%. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 y el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 30 de junio de 2015 dicho préstamo a devengado intereses por importe 3.220 miles de euros y 437 miles de euros (Nota 13.3).

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

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

Cumplimiento de ratios financieras

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

- "Interest Cover Ratio (ICR)". Dicho ratio no deberá ser inferior al 150%. Entendiendo como ICR el % que suponen los ingresos netos por alquiler proyectados de forma anual sobre los gastos financieros proyectados de forma anual en un mismo momento.

- "Loan to value". El principal del préstamo no debe exceder el 65% del valor del inmueble.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2016, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Otros compromisos y restricciones

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

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

Instrumentos financieros derivados

La sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. tiene contratados al 30 de junio de 2016 instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es mitigar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación.

El valor del citado instrumento financiero derivado al al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es 7.291 miles de euros y de 3.044 miles de euros respectivamente, y la contraparte es HSBC Bank plc. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un gasto obteniendo un impacto a 30 de junio de 2016 de 4.247 miles euros y de 291 miles de euros a 30 de junio de 2015 (el importe acumulado en el ejercicio 2015 fue de 2.881 miles de euros) (Nota 13.3).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 y sus valores razonables a dichas fechas son los siguientes:

							30 de junio de 2016
			No corriente	**Corriente**			
Instrum.	**Vencimiento**	**Nominal (Euros)**	**Valor Razonable (Euros)**	**Valor Razonable (Euros)**	**Tipo Fijo**	**Nocional Pte. 2016 (Euros)**	**Tipo variable**
Swap	23/12/2019	225.000.000	5.771.541	303.188	0,38%	225.000.000	Euribor 3 meses
Total		**225.000.000**	**5.771.541**	**303.138**		**225.000.000**	

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

12. Administraciones públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

30 de junio de 2016	Euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	58	337.548
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	11.727	20.842
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	478
Hacienda Pública, deudora por pagos a cuenta del IS	158.068	-
Total	**169.853**	**358.868**

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

12.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos 30 de junio de 2016 y 2015 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	31/06/2016 (Euros)			
	Aumentos	Disminuciones	Total Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto
Resultado contable antes de impuestos			(14.008.639)	-
Diferencias permanentes:				
Gastos de ampliación y reducción de capital	-	-	-	-
Diferencias temporales:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	7.867.009	-	7.867.009	-
Amortización revalorización	5.684.724	-	5.684.724	-
Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	-	-	-	-
Amortizaciones	-	(577.326)	(577.326)	-
Ajustes Consolidación	414.676	-	829.352	-
Otros				
Base imponible fiscal	**8.281.685**	**(577.326)**	**(619.556)**	**-**

	31/12/2015 (Euros)			
	Aumentos	Disminuciones	Total Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Total Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto
Resultado contable antes de impuestos			(14.861.468)	
Diferencias permanentes:				
Gastos de ampliación y reducción de capital	-	(19.140)	-	(19.140)
Diferencias temporales:				
Con origen en el ejercicio-				
Intereses financieros no deducibles	28.595.418	-	29.595.418	-
Revalorizaciones contables	11.487.996	-	11.487.996	-
Provisión por remuneraciones	-	(300.000)	(300.000)	-
Gastos financieros cobertura instrumentos financieros	-	(3.780.720)	(3.780.720)	-
Amortizaciones	-	(1.180.684)	(1.180.684)	-
Ajustes Consolidación	-	(20.757.146)	(20.757.146)	-
Otros	-	(6.844)	(6.844)	-
Base imponible fiscal	**40.083.414**	**(26.044.534)**	**(803.448)**	**(19.140)**

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

Las principales diferencias entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto sobre beneficios corresponden a la aplicación de la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros que, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 12/2012, serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio con un mínimo de un millón de euros. Asimismo, el Grupo ha ajustado la amortización fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores así como aquella procedente de la revalorización del inmueble.

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

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

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% como consecuencia de su acogimiento al régimen SOCIMI sobre la base imponible de cada una de las sociedades individuales. A 30 de junio de 2016 como en 2015 no se ha producido deducciones a las cuotas aplicadas como tampoco retenciones e ingresos a cuentas.

12.3 Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de estas cuentas a 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	7.277.529	7.458.870
Total activos por Impuesto diferido	**7.277.529**	**7.458.870**

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Pasivos por impuesto diferido	7.277.529	7.458.870
Total pasivos por Impuesto diferido	**7.277.529**	**7.458.870**

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

CONCEPTO	Euros				
	31/12/2015	altas	bajas	traspasos	30/06/2016
Activos fiscales por bases Imponibles negativas	7.458.870		(181.341)		7.277.529
Pasivos por impuesto diferido	(7.458.870)		181.341		(7.277.529)
TOTAL	-	-	-	-	-

A 30 de junio 2016, el Grupo registra activos por impuesto diferido, principalmente provenientes de bases imponibles negativas de su sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U.

A consecuencia de la operación de fusión entre la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. y la sociedad absorbida Intu PV Zaragoza, S.A.U. el Grupo ha registrado un impuesto diferido como consecuencia de la revalorización reconocida en las inversiones inmobiliarias (con anterioridad a su acogimiento al régimen SOCIMI) por las plusvalías puestas de manifiesto y afloradas en la combinación de negocios de la fusión entre ambas sociedades. En el supuesto de liquidación de dicho impuesto diferido de pasivo, el Grupo utilizaría las bases imponibles negativas pendientes de compensación existentes, motivo por el que ha procedido a mantener al 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 el importe recuperable de dichas bases en la cuenta de "Activos por impuesto diferido".

Al 30 junio de 2016, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y previas a la entrada en el régimen SOCIMI son las siguientes:

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

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios obtenidos en ejercicios futuros de manera indefinida a partir del 1 de enero de 2015. Sin embargo, el importe a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

12.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2016 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

13. Ingresos y gastos

13.1. Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de los locales del parque de medianas y del centro comercial "Puerto Venecia" situado en Zaragoza que se detalla a continuación, así como a la repercusión a los arrendatarios de determinados gastos de funcionamiento del parque y del centro:

	Euros	
	30/06/2016	30/06/2015
Renta Mínima Garantizada	11.037.116	1.346.847
Repercusión de gastos	3.308.476	130.583
Renta variable	312.170	29.352
Bonificaciones	(589.840)	(783.747)
Total	**14.067.922**	**723.035**

13.2.Servicios Exteriores

El saldo de la cuenta "Servicios exteriores" al 30 de junio de 2016 y 2015 presenta la siguiente composición

	Euros	
	30/06/2016	30/06/2015
Arrendamientos y cánones	-	20.910
Cuotas de comunidades de propietarios	2.743.498	216.525
Reparaciones y conservación	25.387	(53.550)
Servicios de profesionales independientes	985.628	497.565
Transportes	55	(118)
Seguros	444.024	6.109
Servicios Bancarios	43.450	(6.104)
Publicidad y marketing	93.009	(61.332)
Suministros	38.013	4.727
Otros gastos	17.205	11.695
Total	**4.390.269**	**636.427**

13.3 Gastos financieros

El importe de los gastos financieros al 30 de junio 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	4.716.016
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 11)	-	3.220.162
Gastos de formalización de préstamo HSBC	-	734.549
Otros gastos e ingresos financieros	6.708	483
Diferencias de cambio	1.562	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado) (Nota 11)	-	3.030.895
Total ingresos y gastos financieros	**8.270**	**11.702.105**
Resultado financiero - (Pérdidas)	**(11.693.835)**	

	Euros	
	30/06/2015	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	355.098
Gastos por intereses de deudas con empresas vinculadas al anterior propietario	-	-
Gastos por intereses, préstamo HSBC (Nota 11)	-	437.541
Gastos de formalización de préstamo HSBC	-	58.905
Otros gastos e ingresos financieros	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (derivado) (Nota 11)	-	291.092
Total ingresos y gastos financieros	**-**	**1.142.636**
Resultado financiero - (Pérdidas)	**1.142.636**	

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1. Operaciones y saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance con empresas vinculadas es el siguiente al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

	Euros		
	30/06/2016		
	Cuenta corriente con Empresas del Grupo	Deudas a largo plazo	Deudas a C.P.
Intu Zaragoza Holding Sarl	9.645	186.690.815	-
iberty Intl GRP Tsy Ltd	-	-	35.000
Total Saldos con empresas del grupo, asociadas o vinculadas	**9.645**	**186.690.815**	**35.000**

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

El desglose de las transacciones con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2016 y 30 de junio de es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	30/06/2016
Servicios Exteriores		
Intu Shopping Centres PLC	133.000	-
Intu Management Spain, S.L.U.	563.500	-
Gastos financieros		
Intu Zaragoza Holding, S.à.r.l.	4.716.016	355.098

La Sociedad Dominante recibió un préstamo por importe de 177.302.953 euros en fecha 16 de junio de 2015 con el objeto de adquirir la cuenta de crédito que su Accionista Único mantenía como cuenta a cobrar con la filial del Grupo "Intu PV Zaragoza, S.A.U." (ver Notas 1 y 10).

El préstamo recibido tiene una fecha de vencimiento 6 de mayo de 2021 y, en caso de extenderse la fecha de vencimiento de la financiación otorgada por HSBC a la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. (Nota 11), éste quedaría automáticamente extendido hasta un año después del nuevo vencimiento. Dicho préstamo tiene una remuneración de 5,15% anual, siendo los intereses del mismo capitalizables trimestralmente. A 31 de diciembre de 2015 devengaron intereses por importe de 4.981.846 euros los cuales se han capitalizado en su totalidad salvo 10.000 euros y 30 de junio de 2016 y 2015 han devengado intereses por importe de 4.716 miles de euros y 355 miles de euros respectivamente.

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 y periodo comprendido entre el 9 de abril 2015 y el 30 de junio de 2015 no se ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con el Grupo al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida.

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2016 los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

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

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

a) Riesgo de crédito:

Actividades operativas

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

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "Clientes por ventas y prestación de servicios" a 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30/06/2016		31/12/2015	
	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)	Nº de clientes	Importe (en miles de euros)
Con saldo superior a 100 miles de euros	-	239.381	-	-
Con saldo entre 100 miles de euros y 50 miles de euros	3	237.167	3	182.595
Con saldo entre 50 miles de euros y 20 miles de euros	10	298.705	13	402.199
Con saldo inferior a 20 miles de euros	81	138.584	89	(53.557)
TOTAL	**94**	**913.837**	**105**	**531.237**
Correcciones valorativas por deterioro	-	(259.883)	-	(253.861)
Efectos Comerciales en Gestión de Cobro	-	2.523	-	-
Provisión por facturas pendientes de emitir	-	941.579	-	1.765.133
Periodificación de descuentos y bonificaciones	-	2.099.655	-	2.340.511
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	**3.697.711**	-	**4.383.020**

Actividades de inversión

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

b) Riesgo de liquidez:

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

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 30 de junio de 2016 como en 2015 el Grupo tiene contratados instrumentos financieros derivados, relacionados con los citados préstamos de cara a minimizar las fluctuaciones no previstas en los tipos de interés.

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

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

d) Valor razonable:

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

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

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

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

16. Otra información

16.1. Estructura de personal

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

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

16.2. Honorarios de auditoría

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

	30/06/2016	30/06/2015
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	20.000	60.000
TOTAL	**20.000**	**60.000**

A 30 de junio de 2016 los estados financieros intermedios consolidados han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., no habiéndose devengado ningún otro tipo de honorario por ninguna sociedad vinculada a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

16.3. Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 30 de junio de 2016 como de a 30 de junio de 2015.

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

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2016 y durante el periodo comprendido entre el 9 de abril de 2015 y el 30 de junio de 2015.

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

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

- Al 30 de junio de 2016 existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI de la sociedad dependiente Puerto Venecia Investments SOCIMI, S.A.U. conforme al siguiente detalle:

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

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

- Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2016 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas en ninguna de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

- Durante el ejercicio 2015 y 2016 todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han generado pérdidas, por lo que no corresponde la distribución de dividendos.

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de Socimi, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor de su activo en activos inmobiliarios destinados al alquiler a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009. La fecha de adquisición de los activos mantenidos para el arrendamiento ha sido el 27 de febrero de 2004 salvo la finca 22.618 que se adquirió el 11 de enero de 2007.

- Al tratarse de unos estados financieros consolidados intermedios y al ser la Sociedad Dominante propietaria del 100% de las participaciones de la sociedad dependiente, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la memoria de los estados financieros intermedios individuales de la Sociedad Dominante.

16.5. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

16.6. Reparto obligatorio de dividendos

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

17. Combinaciones de negocios

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

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

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

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

	Euros
Aportación no dineraria	55.388.880
Capitalización de préstamo	177.302.953
Ajuste de valor	2.692.314
Total coste de la combinación	235.384.147
Valor razonable de los activos netos adquiridos	227.090.622
Fondo de comercio de consolidación (Nota 4)	**8.293.525**

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

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

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

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

18. Información segmentada

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

19. Hechos posteriores

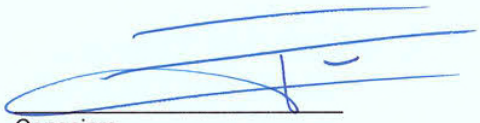
A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al 30 de junio de 2016, que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Las precedentes estados financieros intermedios consolidados que forman una unidad integrada por el Balance intermedio consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio consolidado y la Memoria intermedia consolidada de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes han sido formulados por los Administradores de Zaragoza Properties SOCIMI, S.A. el 5 de octubre de 2016.

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

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



Consejero.
Fdo.: D. José Urrutia del Pozo

ZARAGOZA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

- Balance Individual Intermedio del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.
-
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL EJERCICIO SOCIAL INICIADO A 9 DE ABRIL DE 2015 Y FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (EXPRESADO EN EUROS)

	ACTIVO	30/06/2016	31/12/2015
A)	ACTIVO NO CORRIENTE	234.584.147	234.584.147
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	234.584.147	234.584.147
B)	ACTIVO CORRIENTE	40.550	187.366
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	55	55
VI.	Periodificaciones a corto plazo	6.550	-
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	33.945	187.311
TOTAL ACTIVO (A + B)		234.624.697	234.771.513

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2016	31/12/2015
A)	PATRIMONIO NETO	47.775.603	52.603.053
A-1)	Fondos propios	47.775.603	52.603.053
I.	Capital	5.060.000	5.060.000
1.	Capital escriturado	5.060.000	5.060.000
II.	Prima de emisión	50.388.880	50.388.880
III.	Reservas	(6.071)	(6.071)
V.	Resultados de ejercicios anteriores	(5.532.070)	-
VI.	Otras aportaciones de socios	2.692.314	2.692.314
VII.	Resultado del ejercicio	(4.827.450)	(5.532.070)
B)	PASIVO NO CORRIENTE	186.690.815	181.974.799
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	186.690.815	181.974.799
C)	PASIVO CORRIENTE	158.279	193.661
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.279	193.661
2.	Otros acreedores	158.279	193.661
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		234.624.697	234.771.513

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA DEL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2016 Y AL PERIODO DE 9 DE ABRIL DE 2015 A 30 DE JUNIO DE 2015 (EXPRESADO EN EUROS)

		30/06/2016	30/06/2015
7.	Otros gastos de explotación	(111.453)	(398.389)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(111.453)	(398.389)
15.	Gastos financieros	(4.716.016)	(355.098)
17.	Diferencias de cambio	19	-
B)	RESULTADO FINANCIERO	(4.715.997)	(355.098)
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.827.450)	(753.487)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.827.450)	(753.487)