ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

MERCADO ALTERNATIVO BURSATIL (MAB)
Palacio de la Bolsa
Plaza de la Lealtad, 1
28014 Madrid

Madrid, 28 de abril de 2016

COMUNICACIÓN
ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

En cumplimiento de lo dispuesto en la circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y para su puesta a disposición del público, ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. presenta la siguiente Información Anual de Cierre del ejercicio 2015.

I. Informe de auditoría independiente de cuentas anuales de la Sociedad
II. Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión
III. Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas
IV. Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión

Atentamente,

D. Thierry Julienne
Presidente del Consejo de Administración
ZAMBAL SPAIN SOCOMI S.A.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales
al 31 de diciembre de 2015

pwc

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Zambal Spain Socimi, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio de 9 meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de 9 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2 de la memoria adjunta, en la que se menciona que la Sociedad en 2015 ha modificado su fecha de cierre de las cuentas anuales, que en ejercicios anteriores era el 31 de marzo, pasando a ser el 31 de diciembre y, en consecuencia, debe tomarse en consideración este hecho al comparar las cifras del ejercicio 2015 con las del ejercicio anterior. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Zambal Spain Socimi, S.A.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Alvarez

28 de abril de 2016

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11424
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2015
y el 31 de diciembre de 2015

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE MARZO DE 2015
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2015	31/03/2015
ACTIVO NO CORRIENTE		**490.382.353**	**313.940.907**
Inmovilizado material	5	**537**	**750**
Inversiones inmobiliarias	7	**305.800.836**	**309.593.705**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	**181.605.197**	-
Inversiones financieras a largo plazo	10	**2.975.783**	**4.346.452**
Otros activos financieros		2.975.783	4.346.452
ACTIVO CORRIENTE		**133.268.073**	**123.492.413**
Activo no corriente mantenido para la venta	6	**121.586.253**	**117.906.151**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	**1.992.267**	**1.262.649**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	8.679	-
Inversiones financieras a corto plazo	10	**1.347.959**	**6.000**
Otros activos financieros		1.347.959	6.000
Periodificaciones a corto plazo		**74.703**	**60.486**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	**8.258.212**	**4.257.127**
TOTAL ACTIVO		**623.650.426**	**437.433.320**

Las notas 1 a 28 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE MARZO DE 2015
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2015	31/03/2015
PATRIMONIO NETO		**476.768.900**	**368.518.716**
FONDOS PROPIOS		**476.768.900**	**368.518.716**
Capital	13	**450.806.452**	**350.000.000**
Capital escriturado		450.806.452	350.000.000
Prima de emisión	13	**24.193.548**	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	13	**(7.306.509)**	**(10.175.978)**
Reservas	13	**2.869.469**	-
Acciones Propias	13	(2.139.645)	-
Resultado del ejercicio	14	**8.345.585**	**28.694.694**
PASIVO NO CORRIENTE		**144.913.141**	**65.418.290**
Deudas a largo plazo	15	**4.508.765**	**4.548.233**
Otros pasivos financieros		4.508.765	4.548.233
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	25	**140.404.376**	**60.870.057**
PASIVO CORRIENTE		**1.968.385**	**3.496.314**
Provisiones a corto plazo	16	-	**634.474**
Deudas a corto plazo	15	**65.616**	**1.240.348**
Otros pasivos financieros		65.616	1.240.348
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17	**1.596.720**	**1.492.207**
Periodificaciones a corto plazo	18	**306.049**	**129.285**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**623.650.426**	**437.433.320**

Las notas 1 a 28 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2015	31/03/2015
Importe neto de la cifra de negocios	20	**16.079.752**	**17.787.575**
Prestaciones de servicios		16.079.752	17.787.575
Otros ingresos de explotación		**-**	**150.000**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	150.000
Gastos de personal	20	**(100.856)**	**(127.671)**
Sueldos, salarios y asimilados		(95.000)	(120.000)
Cargas sociales		(5.856)	(7.671)
Otros gastos de explotación	20	**(3.127.973)**	**(2.562.477)**
Servicios exteriores		(1.481.633)	(974.400)
Tributos		(1.646.340)	(1.588.077)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6	**(3.793.082)**	**(3.756.531)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	6	**-**	**15.945.574**
Deterioros y pérdidas		-	15.945.574
Otros Resultados		**-**	**6.656**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**9.057.841**	**27.443.126**
Ingresos financieros	20	16.800	144.414
Gastos financieros	20	(1.840.948)	(475.819)
RESULTADO FINANCIERO	21	**(1.824.148)**	**(331.405)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**7.233.693**	**27.111.721**
Impuesto sobre beneficios	19	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**7.233.693**	**27.111.721**
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	6	1.111.892	1.582.973
RESULTADO DEL EJERCICIO		**8.345.585**	**28.694.694**

Las notas 1 a 28 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Expresado en Euros)

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Resultado del ejercicio	**8.345.585**	**28.694.694**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**8.345.585**	**28.694.694**

Las notas 1 a 28 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en Euros)

	Capital	Reserva Legal	Prima de Emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Acciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final 31.03.2014	**80.003.000**	**-**	**-**		**240.391.238**	**-**	**(10.175.978)**	**310.218.260**
Operaciones con socios o propietarios								
- Aumentos de capital	269.997.000	-	-	-	(240.391.238)	-	-	29.605.762
- Reparto del resultado	-	-	-	(10.175.978)	-	-	10.175.978	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	28.694.694	28.694.694
Saldo final 31.03.2015	**350.000.000**	**-**	**-**	**(10.175.978)**	**-**	**-**	**28.694.694**	**368.518.716**
Operaciones con socios o propietarios								
- Aumentos de capital	100.806.452	-	24.193.548	-	-	-	-	125.000.000
- Reparto del resultado	-	2.869.469	-	2.869.469	-	-	(5.738.938)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(22.955.756)	(22.955.756)
Operaciones con acciones propias (Nota 13)	-	-	-	-	-	(2.139.645)	-	(2.139.645)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.345.585	8.345.585
Saldo final 31.12.2015	**450.806.452**	**2.869.469**	**24.193.548**	**(7.306.509)**	**-**	**(2.139.645)**	**8.345.585**	**476.768.900**

Las notas 1 a 28 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015
(Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	14	8.345.585	28.694.694
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	6 y 7	3.793.082	4.121.100
- Correcciones valorativas por deterioro	7	-	(15.945.574)
- Variación de provisiones	16	(634.474)	138.602
- Ingresos financieros	22	(16.800)	(144.414)
- Gastos financieros	22	1.840.948	475.819
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11	(729.618)	245.376
- Acreedores y otras cuentas a pagar	17	104.513	337.180
- Otros activos y pasivos corrientes		(1.012.185)	901.223
- Otros activos y pasivos no corrientes		(16.758)	81.135
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	22	16.800	144.414
- Pagos de intereses		-	(475.819)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		**11.691.093**	**18.573.735**
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(3.680.102)	(112.946.015)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	(181.607.876)	-
- Otros activos financieros	10	-	(6.000)
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros	10	-	4.000.000
Flujos de efectivo de actividades de inversión		**(185.287.978)**	**(108.952.015)**
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con empresas del grupo	25	77.693.371	60.870.057
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	13	125.000.000	29.605.762
- Pago de Dividendos	13	(22.955.756)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	13	(2.139.645)	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación		**177.597.970**	**90.475.819**
Variación neta de efectivo o equivalentes		**4.001.085**	**97.538**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**4.257.127**	**4.159.589**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**8.258.212**	**4.257.127**

Las notas 1 a 28 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL DE 2015 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015
(Expresada en Euros)

1. Información general

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-86710142, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 10 de abril de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 30960, Folio164, Sección 8, Hoja M557304 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano, 61 (Madrid).

Con fecha 26 de diciembre de 2013 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, si bien el estatuto definitivo fue otorgado por la Agencia Tributaria el 28 de mayo de 2014, en los términos anteriormente expuestos.

Posteriormente, con fecha 31 de marzo de 2014, se produjo la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima y cambió su denominación social de ZAMBAL SPAIN, S.L. a la actual, incluyendo en su denominación la abreviatura "SOCIMI, S.A." mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Con fecha 9 de Julio de 2015 la Sociedad procedió a cambiar el al objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas.

A fecha 26 de diciembre de 2014, debido a las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad, la Sociedad perdió la condición de unipersonalidad al entrar a formar parte del accionariado Loire Investments Pte. Ltd (Ver Nota 13).

La Sociedad ha procedido a aprobar con fecha 9 de Julio de 2015 el cambio, en sus estatutos, del objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias, quedando el como objeto social principal:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
(ii) 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.
(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 de SOCIMIs.
(iv) 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.
(v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

Adicionalmente en el mismo acto se ha acordado modificar el periodo temporal del ejercicio social, que en lo sucesivo abarcará desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre.

La sociedad ha procedido a inscribir en el Registro Mercantil con fecha 18 de junio de 2015 las sociedades cuya inversión se encuentra recogida en el epígrafe "Otros activos financieros" tal como se recoge en la nota 11 de la presente memoria.

Con fecha 9 de julio de 2015 se ha procedido al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Jonathan Andrew Melville Cave, en sustitución del Consejero cesado en su cargo, Pierre Jesus Castel.

La Sociedad forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal Altaya Pte, Ltd., domiciliada en Singapur. La dominante última del Grupo al que pertenece es Investment Beverage Business Fund con domicilio en Singapur y que se trata de una sociedad cotizada en el Singapore Exchange Ltd, Main Board con número de ISIN SG9901942137.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre 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.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 fueron aprobadas por el Accionista Único en fecha 30 de septiembre de 2015. Las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Impuesto sobre beneficios

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

c) Comparación de la información

Dado que, tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad con fecha 9 de julio de 2015 acordó modificar el periodo temporal de su ejercicio social, este ejercicio social ha tenido una duración inferior a un año, desde el 1 de abril de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015, mientras que las referentes al año anterior incluyen el ejercicio fiscal íntegro, es decir, desde el 1 de abril de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015, en consecuencia las cifras del ejercicio no son comparativas.

El 31 de diciembre de 2014, la Sociedad clasificó dos de los inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta debido a que cumple con las condiciones para ser clasificado como operaciones interrumpidas. A tal efecto se desglosa en las presentes cuentas anuales las partidas que componen, al 31 de marzo de 2015 y a 31 de diciembre de 2015, el resultado neto que procede de operaciones interrumpidas y sus flujos de efectivo correspondientes.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

	Años
Equipo para el proceso de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por la Sociedad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	Años
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 7) bajo el capítulo de "Construcciones."

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos nos corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI. (Véase Nota 6).

3.5 Activos financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.
El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante todo lo anterior, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Provisión por deterioro

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se produce.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

3.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.8 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 26 de diciembre de 2013, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, socio único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 26 de diciembre de 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.
Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

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

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

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

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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 accionista 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.

3.12 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

3.13 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan 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. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

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

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.16 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.17 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

3.18 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria son suficientes.

a) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 y el ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2015 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 140.404.376 euros (60.866.557 euros a 31 de marzo de 2015). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.840.948 euros (475.819 euros a 31 de marzo de 2015) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como bajo, ya que los arrendatarios son de alta calidad crediticia y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo (Nota 9)
- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 10)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 11)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2015				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.596.720	140.404.376	-	-
Otros cuentas a pagar	65.616	-	1.347.959	3.160.806
Total	**1.662.336**	**-**	**1.347.959**	**3.160.806**

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de marzo de 2015				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.492.207	60.870.057	-	-
Otros cuentas a pagar	1.240.348	-	1.347.959	3.200.274
Total	**2.732.555**	**60.870.057**	**1.347.959**	**3.200.274**

4.2. Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la deuda dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes vinculadas. No se ha procedido al cálculo del mismo al cierre del ejercicio 2015 como consecuencia de la ausencia de deuda financiera.

- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto.

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Posición neta de tesorería (*)	(132.146.164)	(56.612.930)
Patrimonio Neto	476.768.900	368.518.716
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	27,72%	15,36%

(*) Dichos importes se presentan en valores absolutos ya que en el ejercicio finalizado en diciembre de 2015 la Sociedad tiene préstamos con los accionistas de 140.404.376 euros (a marzo de 2015 ascendían a 60.866.557 euros).

El ratio anteriormente calculado se encuentra dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

4.3. Valor razonable

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo a las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares y el descuento de los flujos de efectivo estimados. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1-04-2015		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(376)	(376)
Valor contable	**750**	**750**
Altas	-	-
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(213)	(213)
Saldo a 31-12-2015:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(589)	(589)
Valor contable	**537**	**537**

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1-04-2014:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(95)	(95)
Valor contable	**1.031**	**1.031**
Altas	-	-
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(281)	(281)
Saldo a 31-03-2015:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(376)	(376)
Valor contable	**750**	**750**

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2015, el valor de los elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados asciende a 0 miles de euros.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del Inmovilizado material.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 0 euros.

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad decidió reclasificar determinados inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta porque a dicha fecha cumplían con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 así como el impacto en la reclasificación efectuada en el balance de la Sociedad:

a) Activos no corrientes y grupos enajenables mantenidos para la venta

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Coste (*)	122.070.160	118.390.058
Amortización acumulada	(483.907)	(483.907)
Total	**121.586.253**	**117.906.151**

(*) Dicho coste incluye importes de inversiones inmobiliarias en curso activados desde el 1 de abril de 2015 hasta el cierre del ejercicio por importe de 3.680.102 euros (activados desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de marzo de 2015 por importe de 1.326.476 euros).

b) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Prestaciones de servicios	3.498.045	5.305.415
Otros gastos de explotación	(2.386.153)	(3.358.154)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	(364.288)
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	**1.111.892**	**1.582.973**

Los flujos de efectivo generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.111.892	1.947.261
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(3.680.102)	(3.723.459)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	-
	(2.568.210)	**(1.776.198)**

Tal como se indica en la nota 27 la Sociedad ha procedido a la enajenación de las participaciones sociales, de las compañías del grupo a las que se le había aportado el activo, con fecha 16 de febrero de 2016.

7. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios comerciales y de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.04.2015					
Coste	161.458.375	117.613.476	36.039.134	-	**315.110.985**
Amortización acumulada	-	(3.130.674)	(2.386.606)	-	**(5.517.280)**
Valor neto contable	**161.458.375**	**114.482.802**	**33.652.528**	**-**	**309.593.705**
Altas	-	-	-	-	-
Bajas	-	-		-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(2.058.946)	(1.733.923)	-	(3.792.869)
Saldo a 31.12.2015	**161.458.375**	**112.423.856**	**31.918.605**	**-**	**305.800.836**
Coste	161.458.375	117.613.476	36.039.134	-	315.110.985
Amortización acumulada	-	(5.189.620)	(4.120.529)	-	(9.310.149)
Valor neto contable	**161.458.375**	**112.423.856**	**31.918.605**	**-**	**305.800.836**

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 fue el siguiente:

Euros

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.04.2014	**194.308.895**	**86.554.876**	**21.738.845**	**126.187**	**302.728.803**
Coste	202.388.566	94.064.762	24.090.321	126.187	320.669.836
Amortización acumulada	-	(1.217.162)	(778.297)	-	(1.995.459)
Pérdidas por deterioro	(8.079.671)	(6.292.724)	(1.573.179)		(15.945.574)
Valor neto contable	**194.308.895**	**86.554.876**	**21.738.845**	**126.187**	**302.728.803**
Altas	55.606.090	40.212.352	13.404.116	2.397.263	111.619.821
Bajas	-	-		-	-
Pérdidas/Reversión por deterioro reconocidas en el ejercicio	8.079.671	6.292.724	1.573.179	-	15.945.574
Dotación para amortización	-	(2.312.510)	(1.808.309)	-	(4.120.819)
Traspasos	(96.536.281)	(16.663.639)	(856.305)	(2.523.450)	(116.579.675)
Saldo a 31.03.2015	**161.458.375**	**114.083.803**	**34.051.526**	**-**	**309.593.705**
Coste	153.378.704	111.320.752	34.465.955	-	299.165.412
Amortización acumulada	-	(3.130.674)	(2.386.606)	-	(5.517.280)
Pérdidas/Reversión por deterioro	8.079.671	6.292.724	1.573.179	-	15.945.573
Valor neto contable	**161.458.375**	**114.482.802**	**33.652.528**	**-**	**309.593.705**

Los traspasos, reflejados en el cuadro anterior, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 se corresponden con determinados inmuebles que fueron clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta (véase nota 6). Dentro de la dotación a la amortización del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 se encontraban 364.288 euros (119.619 euros en el ejercicio 2014) que fueron clasificados como operaciones interrumpidas (véase nota 6).

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio.

La Sociedad realizó el pasado ejercicio las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias:

- Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
- Edificio de oficinas J.Benavente (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
- Edificio de oficinas de Avda. de Manoteras (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 ascendió a 106.000.000 euros. La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el coste activado corresponde a impuestos no recuperables y a gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llevar a cabo tales transacciones por importe de 3.222.558 euros.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 30 de marzo de 2016.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para

reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015, la Sociedad registró una reversión del deterioro de una inversión inmobiliaria por importe de 15.945.574 euros en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias, atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento 5,75% y una Exit yield de 4,75%.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre y al 31 de marzo de 2015 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre y al 31 de marzo de 2015, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Ingresos por arrendamiento	17.939.697	21.340.653
Re-facturación de gastos	1.638.100	1.752.337
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(7.787.961)	6.639.300
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	(3.444.251)	(1.037.594)

(*) Incluidas las pérdidas por deterioro y reversiones de deterioro registradas durante el ejercicio.
(**) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación.

No la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad genera ingresos como consecuencia de que se están realizando una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación.

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 31 de diciembre de 2015	Inversiones Financieras (Nota 9 y 10)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)
Inversiones en empresas del grupo	181.605.197		
Otros activos financieros	2.975.783	-	-
No Corriente	**184.580.980**	**-**	**-**
Inversiones en empresas del grupo	6.000	2.679	-
Otros activos financieros	1.347.959	1.958.773	8.258.212
Corriente	**1.347.959**	**1.958.773**	**8.258.212**

A 31 de marzo de 2015	Inversiones Financieras (Nota 9 y 10)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)
Otros activos financieros	4.346.452	-	-
No Corriente	**4.346.452**	**-**	**-**
Otros activos financieros	6.000	1.232.370	4.257.126
Corriente	**6.000**	**1.232.370**	**4.257.126**

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 2.975.783 euros (2.998.493 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2015	Débitos y partidas a pagar (Notas 15 y 17)
Otros pasivos financieros	144.913.141
No Corriente	**144.913.141**
Otros pasivos financieros	1.282.339
Corriente	**1.282.339**

A 31 de marzo de 2015	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Otros pasivos financieros	65.418.290
No Corriente	**65.418.290**
Otros pasivos financieros	2.422.119
Corriente	**2.422.119**

8.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los instrumentos financieros se desglosan en las notas correspondientes.

9. Inversiones en empresas del grupo

Inversiones en empresas del grupo a corto plazo:

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo a corto plazo a 31 de diciembre de 2015 por importe de 8.679 euros (0 euros a 31 de marzo de 2012), recoge el importe de las participaciones en empresas del grupo (instrumentos de patrimonio) a corto plazo (ver nota 27) así como determinados préstamos concedidos según el siguiente detalle:

	31 de diciembre de 2015
Instrumentos de Patrimonio	6.000
Cuentas a cobrar	2.679
Total	**8.679**

Inversiones en empresas del grupo a largo plazo:

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 181.605.197 euros a 31 de diciembre de 2015 (0 euros a 31 de marzo de 2015), recoge el importe de las participaciones en empresas del grupo (instrumentos de patrimonio).

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto y largo plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 han sido los siguientes (no ha habido movimientos en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015):

	Saldo al 1.4.2015	Altas	Traspasos	Saldo al 31.12.2015
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	-	-	3.000	3.000
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	-	-	3.000	3.000
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	181.605.197	-	181.605.197
Total	**-**	**181.605.197**	**6.000**	**181.611.197**

Durante el ejercicio comprendido entre 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.: el 18 de junio de 2015 la Sociedad procedió a inscribir la constitución de la sociedad con 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 16 de febrero de 2016 estas participaciones fueron vendidas, ver nota 27.

- Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.: el 18 de junio de 2015 la Sociedad procedió a inscribir la constitución de la sociedad con 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 16 de febrero de 2016 estas participaciones fueron vendidas, ver nota 27.

- Inversiones Iberia Nora, S.L.U.: el 29 de septiembre de 2015 la Sociedad adquirió 1.198.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y 10.755.000 euros de prima de emisión por un importe de 181.605.197 euros incluyendo los costes de transacción. Con fecha posterior al cierre se ha producido un ajuste al precio en base a las herramientas recogidas en el contrato de compraventa, por el que la Sociedad ha satisfecho en fecha 29 de febrero de 2016 un importe de 138.273 euros.

El detalle del porcentaje de participación de capital y derechos de voto en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Domicilio	Porcentaje de capital		Derechos de voto	
		Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset 11, 1ºDcha, Madrid	100%	0%	100%	0%
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset 11, 1ºDcha, Madrid	100%	0%	100%	0%
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset 11, 1ºDcha, Madrid	100%	0%	100%	0%

Los datos de fondos propios de las de las sociedades participadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

	Fondos propios							VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión	Resultado Ejercicio	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Aportaciones Socios	Total	
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	3.000	-	-	(663)	-	-	2.337	3.000
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	3.000	-	-	(626)	-	-	2.374	3.000
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.198.000	10.755.000	(700.712)	(17.298)	(1.494.043)	114.986.080	124.727.027	181.605.197

La actividad de las 3 sociedades es la inmobiliaria, las dos primeras no han tenido actividad durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015.

Cuentas a cobrar de empresas del grupo a corto plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.03.2015	Altas	Saldo al 31.12.2015
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	-	662	662
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	-	626	626
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	1.391	1.391
Total	-	**2.679**	**2.679**

10. Inversiones financieras

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Imposición a plazo fijo	-	1.347.959
Fianzas	2.975.783	2.998.493
Inversiones financieras a largo plazo	**2.975.783**	**4.346.452**
Otros activos financieros	1.347.959	6.000
Inversiones financieras a corto plazo	**1.347.959**	**6.000**
	4.323.742	**4.352.452**

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.347.959 con vencimiento en octubre de 2016; y los cuales devengan un tipo de interés anual del 1,5%.

La imposición a plazo fijo a largo plazo se encuentra pignorada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio 2014.

Por otro lado, el epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados al Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA) por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años.

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se encontraban recogidas las aportaciones de fondos a dos sociedades (6.000 euros), que estaban pendientes de inscripción en el registro a cierre del ejercicio anterior, que han sido inscritas con posterioridad (Ver nota 9).

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Clientes por ventas y prestación de servicios	887.143	267.540
Linealización de las rentas y anticipos	1.007.464	940.814
Efectos en gestión de cobro	-	5.280
Anticipos a Proveedores	19.050	-
Deudores	45.116	18.735
Otros créditos con las Administraciones Públicas	33.494	30.280
	1.992.267	**1.262.649**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 no se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes. Además, la Sociedad no tiene provisionado en el balance ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2015.

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2015 es de 797.966 euros (128.517 euros al 31 de marzo de 2015), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 3 y 12 meses.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Tesorería	8.258.212	4.257.127
	8.258.212	**4.257.127**

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre y 31 de marzo de 2015.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de tesorería incluye el saldo del epígrafe de efectivo o equivalentes.

13. Capital, Prima de emisión y Reservas

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de abril de 2015	350.000.000	350.000.000	-	350.000.000
Otros movimientos	100.806.452	100.806.452	24.193.548	125.000.000
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**450.806.452**	**450.806.452**	**24.193.548**	**475.000.000**

	Nº Acciones	Capital social	Total
Saldo al 1 de abril de 2014	80.003.000	80.003.000	80.003.000
Otros movimientos	269.997.000	269.997.000	269.997.000
Saldo al 31 de marzo de 2015	**350.000.000**	**350.000.000**	**350.000.000**

El 10 de abril de 2013, la sociedad Lexxel Servicios Empresariales, S.L. constituyó la sociedad Zambal Spain, S.L. a través de una aportación de capital de 3.000 euros. El capital social estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada participación.

Con fecha 10 de junio de 2013, Lexxel Servicios Empresariales, S.L. transmitió la totalidad de las participaciones de Zambal Spain, S.L. a la sociedad Automate Invest Holding, S.A., con domicilio en Luxemburgo, por importe de 3.000 euros.

El 18 de junio de 2013, el entonces socio único de la Sociedad (Automate Invest Holding, S.A.) constituyó una cuenta corriente con la Sociedad mediante una primera aportación de 14.400.000 euros. Desde dicha fecha hasta diciembre de 2013 se realizaron aportaciones adicionales por importe de 225.140.000 euros.

Adicionalmente, el 19 de junio de 2013, el entonces socio único (Automate Invest Holding, S.A.) realizó una ampliación de capital social creando 80.000.000 de participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro a través de una aportación de capital de 80.000.000 de euros.

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la sociedad Automate Invest Holding, S.A., que poseía el 100% de las participaciones de Zambal Spain S.L. y un préstamo de 239.540.000 euros más 851.238 euros en concepto de intereses, entregó a Altaya Pte. Ltd. el 100% de las participaciones y la titularidad del préstamo y los intereses devengados. Por lo tanto, a partir de esta fecha, Altaya Pte. Ltd. pasa a ser el socio único de la Sociedad.

Dicha cuenta corriente, hasta su capitalización, devengó un interés anual de Euribor 3 meses + 1,1% y el tipo medio de dicha deuda en el periodo fue del 1,33%

Por otro lado, con fecha 31 de Diciembre de 2013, el socio único de la Sociedad, Altaya Pte. Ltd., realizó una aportación de socios por importe de la totalidad de la cuenta corriente más los intereses adquiridos y que ascendía a un total de 240.391.238 euros.

Posteriormente, con fecha 31 de marzo de 2014, la Sociedad se transformó de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, por lo que las 80.003.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro han pasado a ser 80.003.000 acciones con un valor nominal de 1 euro.

Al 31 de marzo de 2014 el número autorizado total de acciones ordinarias era de 80.003.000 acciones con un valor nominal de 1 euro por acción. Todas las acciones emitidas están totalmente desembolsadas y suscritas por el Accionista Único, poseedor del 100% de las acciones: Altaya Pte. Ltd.

Con fecha 26 de diciembre de 2014, se acordó por unanimidad la ampliación de capital de la Sociedad de la siguiente manera:

- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 12.980.762 euros y en virtud del préstamo suscrito por 18.500.000 euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver nota 25).
- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 16.625.000 euros y en virtud de los préstamos suscritos por 11.000.000 euros y 6.500.000 euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. (Ver nota 25).
- Con cargo a reservas de la Sociedad de la partida "Otras aportaciones de socios" por una cuantía de 240.391.238 euros.

Por defectos de forma en la presentación en el registro estas ampliaciones fueron registradas con fecha 18 de junio de 2015.

Con fecha 27 de octubre de 2015, se acuerda por unanimidad la ampliación de capital de la Sociedad de la siguiente manera:

- Mediante la compensación de créditos por importe de 121.001.000 euros y en virtud del préstamo suscrito por 121.001.000 euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver nota 25). Se han emitido 97.581.452 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 23.419.548 euros (0,24 euros por acción).

- Mediante aportación dineraria por importe de 3.999.000 euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. Se han emitido 3.225.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 774.000 euros (0,24 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 429.222.581 acciones y una participación del 95,21%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2015 representan el 0,38% del Capital social de la Sociedad y totalizan 1.725.520 acciones, con un valor nominal global de 2.139.645 euros y un precio medio de adquisición de 1,24 euros por acción.

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2015 por importe de 2.139.645 euros.

c) Reservas

	31 de diciembre de 2015
Reserva Legal	2.869.469
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.306.510)
	(4.437.041)

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2015 se ha dotado una reserva legal por importe de 2.869.469 euros.

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2014 y se han compensado con resultados del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 por importe de 2.869.469 euros.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no dispone a 31 de diciembre de 2015 ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Beneficio neto	8.345.585	28.694.694
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	373.935.779	148.057.038
Número medio de acciones propias en cartera	1.729.696	0
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,02	0,19
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,02	0,19

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015.

14. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	8.345.585	28.694.694
	8.345.585	**28.694.694**
Aplicación		
Reserva Legal	834.559	2.869.469
Resultados negativos de ejercicios anteriores	834.559	2.869.469
Dividendos	6.676.468	22.955.756
	8.345.585	**28.694.694**

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Cumpliendo con el régimen SOCIMI, se liquidó el dividendo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 el mes siguiente a su aplicación.

15. Deudas a corto y largo plazo

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Deudas a l/p con empresas del grupo	(140.404.376)	(60.870.057)
Proveedores de inmovilizado	(1.347.959)	(1.347.959)
Fianzas	(3.160.806)	(3.200.274)
Deudas a largo plazo	**(144.913.141)**	**(65.418.290)**
Cuenta corriente con administradores	-	(9.429)
Depósitos recibidos	(65.616)	(1.230.919)
Deudas a corto plazo	**(65.616)**	**(1.240.348)**
	(144.978.757)	**(66.658.638)**

La línea "Deudas con empresas del grupo" recoge préstamos con grupo para la compra de inversiones inmobiliarias. (Ver nota 25).

La línea "Proveedores de inmovilizado" corresponde a un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio anterior que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa.

Por otro lado, el epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos recibidos de los arrendatarios en concepto de garantía para el cumplimiento de los contratos firmados con los mismos y que tienen un vencimiento acorde al contrato de arrendamiento y principalmente a más de 5 años.

No existe efecto significativo sobre los valores razonables de las deudas a largo plazo. Los valores nominales se consideran una aproximación de valor razonable de los mismos.

16. Provisiones a corto plazo

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	634.474
	-	**634.474**

El saldo provisionado a 31 de marzo de 2015 correspondía al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que era titular y que la Sociedad recibió y pagó durante el presente ejercicio. Dado que dichos impuestos se liquidan en los últimos meses del año no hay importes provisionados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2015.

17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Proveedores	(810.367)	(1.003.954)
Retenciones por garantías	(383.510)	(151.817)
Acreedores varios	(2.846)	(26.000)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(20.000)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(379.997)	(310.436)
	(1.596.720)	**(1.492.207)**

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2015 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7,4
Ratio de operaciones pagadas	7,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,08
	Euros
Total pagos realizados	11.408.914
Total pagos pendientes	719.731

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

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

18. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 306.049 euros (129.285 euros a 31 de marzo de 2015) se corresponde principalmente a la facturación anticipada de los contratos de alquiler en los que la Sociedad es arrendadora.

19. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 y al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2015					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			7.233.693	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanents	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(779.224)	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**6.454.469**			

	31 de marzo de 2015					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			**27.111.721**	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	1.965.808	-	**1.965.808**	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**29.077.529**			

Los aumentos y disminuciones por diferencias temporarias corresponden a los siguientes conceptos:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Límite a la amortización fiscal (Reversión)	(144.750)	1.331.334
Dotación / (Reversión) de provisiones (Nota 16)	(634.474)	634.474
	(779.224)	**1.965.808**

De acuerdo con el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, con efectos para todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2012 se limita la deducibilidad de los gastos financieros. De esta forma, sólo serán deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. No obstante, se admite la deducibilidad de 1.000.000 de euros, aunque se supere el indicado porcentaje. Adicionalmente se limita en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2014 y 2015.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2014 y 2015. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del 2015.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, esta limitación, del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones, no tiene efecto más allá del cierre del ejercicio 2015, si bien se mantiene el límite a la deducibilidad del gasto financiero.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, según la cual el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016.

Los saldos a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de marzo de 2015 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Retenciones	33.494	30.280
Activo Corriente (Nota 11)	**33.494**	**30.280**
IVA	373.240	309.820
Seguridad Social	6.757	616
Pasivo Corriente (Nota 16)	**379.997**	**310.436**

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

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

- Al 31 de diciembre de 2015 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la nota 13, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles y las participaciones en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

    - Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.

    - Edificio terciario situado en la calle Preciados, 9 de Madrid adquirido el 31 de octubre de 2013. Dicho edificio fue clasificado como activo no corriente mantenido para la venta ver nota (ver nota 6) y que se ha procedido a su venta en fecha 16 de febrero de 2016 (ver nota 27).

    - Edificio Comercial y de oficinas situado en la calle Serrano, 61 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013. Dicho edificio fue clasificado como activo no corriente mantenido para la venta ver nota (ver nota 6) y que se ha procedido a su venta en fecha 16 de febrero de 2016 (ver nota 27).

    - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.

    - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.

    - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.

    - Edificio de oficinas J.Benavente (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.

    - Edificio de oficinas de Avda. de Manoteras (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.

    - Participación del 100% en Inversiones Iberia Nora, S.L. (inscrita bajo el régimen SOCIMI) adquirida el 29 de septiembre de 2015, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Avda. de América (Madrid) (ver nota 9).

La Sociedad cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 1 de diciembre de 2015.

21. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	**31 de diciembre de 2015**	**31 de marzo de 2015**
Barcelona	17%	20%
Madrid	83%	80%
	100%	100%

Actividad	**31 de diciembre de 2015**	**31 de marzo de 2015**
Arrendamiento de inmuebles	14.924.104	16.999.441
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	251.148	70.763
Refacturación de gastos	904.500	717.371
	16.079.752	**17.787.575**

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

No se han realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio.

c) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2015	**31 de marzo de 2015**
Sueldos y salarios	95.000	120.000
Seguridad social	3.481	4.185
Otras cargas sociales	2.375	3.486
	100.856	**127.671**

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015	**31 de marzo de 2015**
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	1	**1**

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	**1**	**1**

	31 de marzo de 2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	142.951	299.069
Servicios de profesionales independientes	1.241.752	583.381
Primas de seguros	76.963	71.007
Servicios bancarios y similares	10.454	17.370
Publicidad y Relaciones Públicas	-	-
Suministros	2.864	458
Otros servicios	6.649	3.115
	1.481.633	**974.400**
Tributos	1.646.340	1.588.077
	3.127.973	**2.562.477**

22. Resultado financiero

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	16.800	144.414
	16.800	144.414
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.840.948)	(475.819)
	(1.840.948)	**(475.819)**
Resultado financiero	**(1.824.148)**	**(331.405)**

23. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados. Adicionalmente, debido a la adquisición de inmuebles, la Sociedad ha prestado avales a terceros por valor de 1.347.959 euros como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos de compra-venta (ver Nota 7).

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 7). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Menos de 1 año	21.329.629	21.966.912
Entre 1 y 5 años	62.606.591	75.848.548
Más de 5 años	56.597.482	69.432.582

24. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la nota 25.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como toma las decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A.. Con fecha 30 de marzo de 2016 se ha procedido al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Catherine Crochet, y se ha procedido al cese de Jonathan Andrew Melville Cave.

25. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas:

A 31 de diciembre de 2015	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.637.748	-
Loire Investment, Ltd	-	22.938
Altaya PTE, Ltd	-	1.818.010
Total gastos	**2.637.748**	**1.840.948**

A 31 de marzo de 2015	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	1.850.144	-
Abedo Asset Management Activities, S.L. (*)	60.000	-
Loire Investment, Ltd	-	164.654
Altaya PTE, Ltd	-	311.165
Total gastos	**1.910.144**	**475.819**

(*) Sociedades participadas directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 637.748 euros de los honorarios de gestión (257.544 euros en el ejercicio anterior) que se encuentran reconocidos en el epígrafe de servicios exteriores.

Los servicios recibidos y los gastos financieros se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2015	**Préstamos y partidas a Pagar**
Altaya PTE, Ltd	140.404.376
Total gastos	**140.404.376**

A 31 de diciembre de 2015	**Deudas y partidas a Cobrar**
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	662
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	626
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.391
Total gastos	**2.679**

A 31 de marzo de 2015	**Préstamos y partidas a Pagar**
IBA Capital Partners, S.L. (*)	77.907
Loire Investment, Ltd	1.039.654
Altaya PTE, Ltd	59.830.403
Total gastos	**60.944.464**

(*) El importe se encuentra reconocido dentro de proveedores al ser con partes vinculadas.

La Sociedad tiene vigentes a 31 de diciembre de 2015 los siguientes préstamos con sus Socios:

Con Altaya tiene formalizados tres préstamos del ejercicio anterior y formalizó uno adicional durante el presente ejercicio:

a) El primero de ellos con fecha 4 de julio de 2014, por importe de 18.500.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2015 están dispuestos 5.519.238 euros tras la capitalización de parte del préstamo (ver nota 13) el cual devengaba un tipo de interés del 3% tras 3 meses de carencia, tras la novación del 14 de septiembre de 2015 su vencimiento es el 31 de diciembre de 2017 y desde el 1 de abril de 2015 devenga un tipo de interés del 2%. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver nota 27).

b) El segundo de ellos con fecha 9 de diciembre de 2014 y por importe de 10.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2015 y que tras la novación del 14 de septiembre de 2015 su vencimiento es el 31 de diciembre de 2017, el cual devenga un tipo de interés del 2% tras 6 meses de carencia. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver nota 27).

c) El tercero con fecha 15 de enero de 2015, por un importe de 44.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2015 y que tras la novación del 14 de septiembre de 2015 su vencimiento es el 31 de diciembre de 2017, el cual devenga un tipo de interés del 2% tras 6 meses de carencia. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver nota 27).

d) El cuarto con fecha 18 de septiembre de 2015, por un importe de 200.000.000 euros, con dos tramos: uno de ellos por importe de 121.001.000 euros, cuyo vencimiento era de 20 días tras la firma, dicho tramo fue capitalizado (ver nota 13), un segundo tramo de 78.999.000 euros, cuyo vencimiento es del 31 de diciembre de 2017 y está dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2015 y devenga un tipo de interés del 2%. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver nota 27).

Los intereses devengados por la totalidad de los tres préstamos anteriores durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento de los préstamos, son de 1.818.010 euros, el acumulados a 31 de diciembre de 2015 asciende a 1.886.138 euros.

Con Loire se formalizó un préstamo el ejercicio anterior:

a) Con fecha 8 de julio de 2014, por importe de 6.500.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2015 está amortizado en su totalidad, con fecha 14 de octubre de 2015 se amortizó el principal y los intereses.

Los intereses devengados por este préstamo durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, que se han liquidado a fecha 14 de octubre de 2015, son de 22.938 (164.654 euros en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015).

No existe efecto significativo sobre los valores razonables de las deudas a largo plazo, entendiéndose como coste amortizado. Los valores nominales se consideran una aproximación de valor razonable de los mismos.

26. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

27. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad suscribió el 30 de julio de 2015 dos acuerdos privados de promesa de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades participadas "Serrano 61 Desarrollo, S.L.U." y "Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U." (ver nota 9), en el caso de la primera modificado mediante tres adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Serrano 61") y en el caso de la segunda modificado mediante cuatro adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente (todo ello, el "Contrato de

Compraventa de Preciados 9"), la efectividad de ambos contratos estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, que no fueron cumplidas en su totalidad hasta el 16 de febrero de 2016, momento en el que se perfeccionaron las compraventas y se elevaron a público los contratos de compraventa.

Previa a la venta de las participaciones arriba indicada, pero en acto único, la Sociedad aportó a las Sociedades arriba indicadas los inmuebles, clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, por un importe de 139.237.259 euros.

Tras la aportación y previo a la venta de las participaciones, pero en acto único, la Sociedad procedió a firmar tres contratos de financiación para los inmuebles, cuyas condiciones se describen a continuación:

Inmueble	Serrano 61	Preciados 9	Preciados 9
Banco	Caixa	Caixa	Caixa
Préstamo	Hipotecario	Hipotecario	IVA
Principal	39.150.500	37.000.000	12.768.000

Una vez obtenida la financiación las participadas han procedido a la distribución de prima de asunción por un importe de 57.007.743 euros.

El precio de venta de las participadas asciende a 80.849.140 euros.

Tal como se indica en la nota 25 con el dinero obtenido de las operaciones anteriores y el efectivo disponible la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada de las deudas con empresas del grupo.

Con fecha 29 de febrero de 2016 la Sociedad ha procedido a liquidar el ajuste al precio de compraventa de Inversiones Iberia Nora, S.L.U, tal como se indica en la nota 9 de la presente memoria, en base a las herramientas recogidas en el contrato de compraventa, por un importe de 138.273 euros.

Con fecha 30 de marzo de 2016 se ha procedido al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Catherine Crochet, y se ha procedido al cese de Jonathan Andrew Melville Cave.

Excepto por lo identificado en los puntos anteriores, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

28. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 32.500 euros y 8.000 euros por otros servicios de revisión (29.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015) de euros. Durante el ejercicio 1 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 54.000 euros (4.000 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

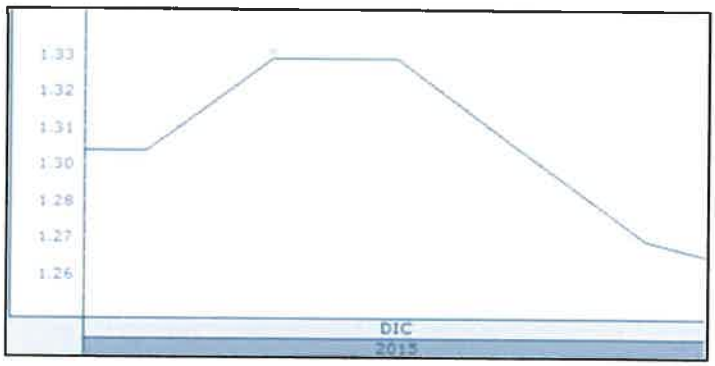
La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido 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"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano, 61. La Sociedad forma parte de un Grupo de Sociedades cuya sociedad dominante es su Accionista Único, Altaya Pte. Ltd. (Singapur).

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las ocho inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y en los manuales de política, practicas, conducta y control internos.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de diciembre de 2015 que fue el debút bursatil hasta el 31 de diciembre de 2015, partiendo de una cotización de 1,27 euros/acción el primer día del ejercicio y cerrando ese día a 1,30 euros/acción, el 31 de diciembre la acción cerro a un valor de 1,27 euros/acción.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, las ventas netas de la Sociedad fueron de 19.577.797 euros (23.092.990 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015) (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 9.057.841 euros en el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 (27.443.126 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015) y el resultado del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 ascendió a 8.345.585 euros (28.694.694 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

5. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2015 representan el 0,38% del capital social de la Sociedad y totalizan 1.725.520 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,24 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 por importe de 2.139.645 euros. El número de acciones promedio del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 es de 373.935.779 acciones (148.057.038 acciones en el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015) y el número promedio de acciones propias del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 es 1.729.696 acciones.

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

6. Política de Dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La distribución de dividendos del ejercicio anterior y la propuesta de distribución para el presente ejercicio son los recogidos en la nota 14.

7. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

8. Gestión de riesgos financieros

La Sociedad tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión se detallan en la nota 4 de la memoria adjunta.

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2015 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7,4
Ratio de operaciones pagadas	7,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,08
	Euros
Total pagos realizados	11.408.914
Total pagos pendientes	719.731

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

10. Personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de marzo de 2015
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciales	-	-
	1	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

	31 de marzo de 2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

11. Medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Circustancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Los principales circustancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio se detallan en la nota 27 de la memoria adjunta.

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES	**FIRMA**
Presidente: Thierry Yves Marie Julienne	
Consejero: Guy de Clercq	
Consejera: Catherine Crochet	
Secretario: Ivan Azinovic Gamo	

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de auditoría independiente de
cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2015

pwc

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de 9 meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de 9 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de la memoria adjunta, en la que se indica que, con fecha 18 de junio de 2015 y 29 de septiembre de 2015 la sociedad dominante Zambal Spain Socimi, S.A. ha adquirido a las sociedades dependientes Serrano 61 Desarrollo, S.L.U., Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U. e Inversiones Iberia Nora, S.L.U., por lo tanto, el ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015 es el primero en el que existe grupo de sociedades y la Sociedad está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Considerando lo anterior y de acuerdo con las disposiciones aplicables a una primera consolidación, se ha tomado la opción de no incluir cifras comparativas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Alvarez

28 de abril de 2016

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/11423
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de abril
y el 31 de diciembre de 2015

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2015
Inmovilizado material		**1**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**478.967**
Inversiones financieras a largo plazo	**7,8**	**8.871**
Clientes a largo plazo		4.395
Otros activos financieros		4.476
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**487.839**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**5**	**121.586**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.998**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**7,8**	1.894
Deudores varios	**7,8**	71
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	33
Inversiones financieras a corto plazo	**7,8**	**1.348**
Otros activos financieros		1.348
Periodificaciones a corto plazo		**106**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**14.152**
Tesorería		14.152
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**139.190**
TOTAL ACTIVO		**627.029**

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2015
Capital	**10**	**450.806**
Prima de emisión	**10**	**24.194**
Reservas	**10**	**2.869**
Reserva legal		2.869
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**10**	**(7.307)**
Resultado consolidado del ejercicio	**11**	**9.939**
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**10**	**(2.140)**
Total Fondos Propios		**478.361**
TOTAL PATRIMONIO NETO		**478.361**
Deudas a largo plazo	**7,12**	**6.009**
Otros pasivos financieros		6.009
Deudas con empresas grupo y asociadas a largo plazo	**7,12,19**	**140.404**
Otras deudas		140.404
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**146.413**
Deudas a corto plazo	**7,12**	**66**
Otros pasivos financieros		66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.883**
Proveedores	**7,12**	1.349
Acreedores varios	**7,12**	23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	511
Periodificaciones a corto plazo		**306**
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**2.255**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**627.029**

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresada en miles de euros)

	Nota	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	15	**18.732**
Gastos de personal	15.e)	**(101)**
Otros gastos de explotación	15.f)	**(3.396)**
Servicios exteriores		(1.526)
Tributos		(1.870)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	**(4.728)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**10.507**
Ingresos financieros	16	**17**
Gastos financieros	16	**(1.841)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.841)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	16	**144**
RESULTADO FINANCIERO		**(1.680)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**8.827**
Impuestos sobre beneficios	14	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		**8.827**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
23. Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos	5	1.112
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		**9.939**

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	31/12/2015
Resultado consolidado del ejercicio	**11**	**9.939**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	**11**	**9.939**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
Saldo inicial 1.04.2015	**350.000**	-	-	**(10.176)**	**28.694**	-	**368.518**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	9.939	-	**9.939**
Operaciones con socios o propietarios	100.806	24.194	-	-	(22.956)	-	**102.044**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.869	2.869	(5.738)	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(2.140)	(2.140)
Saldo final 31.12.2015	**450.806**	**24.194**	**2.869**	**(7.307)**	**9.939**	**(2.140)**	**478.361**

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2.015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**9**	**9.939**
Procedente de actividades continuadas		8.827
Procedente de actividades interrumpidas	**5**	1.112
Ajustes del resultado		**5.774**
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**6**	4.728
Variación de Provisiones		(634)
Ingresos financieros	**16**	(17)
Gastos financieros	**16**	1.841
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	**16**	(144)
Cambios en el capital corriente		**(5.793)**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.157)
Otros activos corrientes		(2.512)
Acreedores y otras cuentas a pagar		393
Otros activos y pasivos no corrientes		1.483
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**161**
Pagos de intereses		-
Cobros de intereses		161
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**10.081**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		**(177.783)**
Salida neta de efectivo por combinación de negocio	**21**	(58.742)
Inversiones inmobiliarias	**6**	(119.041)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(177.783)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**99.904**
Emisión instrumentos de patrimonio (+)	**10**	125.000
Pago de Dividendos		(22.956)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	**10**	(2.140)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**77.693**
Emisión: Deudas con empresas del grupo y asociadas	**19**	77.693
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**177.597**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**9.895**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.257
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**9**	14.152

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad española con CIF número A-86710142, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 10 de abril de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 30960, Folio164, Sección 8, Hoja M557304 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano, 61 (Madrid).

Con fecha 26 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante 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, si bien el estatuto definitivo fue otorgado por la Agencia Tributaria el 28 de mayo de 2014, en los términos anteriormente expuestos.

Posteriormente, con fecha 31 de marzo de 2014, se produjo la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima y cambió su denominación social de ZAMBAL SPAIN, S.L. a la actual, incluyendo en su denominación la abreviatura "SOCIMI, S.A." mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Con fecha 9 de Julio de 2015 la Sociedad procedió a cambiar el al objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas.

A fecha 26 de diciembre de 2014, debido a las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad Dominante, la Sociedad Dominante perdió la condición de unipersonalidad al entrar a formar parte del accionariado Loire Investments Pte. Ltd (Ver Nota 10).

La Sociedad Dominante ha procedido a aprobar con fecha 9 de Julio de 2015 el cambio, en sus estatutos, del objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias, quedando el como objeto social principal:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
(ii) 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.
(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 de SOCIMIs.
(iv) 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.
(v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.
Adicionalmente en el mismo acto se ha acordado modificar el periodo temporal del ejercicio social, que en lo sucesivo abarcará desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre.

Con fecha 9 de julio de 2015 se ha procedido al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Jonathan Andrew Melville Cave, en sustitución del Consejero cesado en su cargo, Pierre Jesus Castel.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal Altaya Pte, Ltd., domiciliada en Singapur. La dominante última del Grupo al que pertenece es Investment Beverage Business Fund con domicilio en Singapur y que se trata de una sociedad cotizada en el Singapore Exchange Ltd, Main Board con número de ISIN SG9901942137.

Las cifras contenidas en todos los estados contables que forman parte de las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y las notas de la memoria de las cuentas anuales consolidadas) están expresadas en miles de euros, salvo mención específica de lo contrario.

Con fecha 31 de marzo de 2016 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015.

b) Sociedades dependientes

Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha devenido dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 18 de junio de 2015 la Sociedad ha procedido a inscribir en Registro Mercantil la aportación y constitución del 100% de las participaciones de Serrano 61 Desarrollo, S.L.U. y Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U. Estas sociedades dependientes son, a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, empresas sin actividad, que han sido utilizadas para la operación que se describe en la Nota 24.

- Con fecha 29 de septiembre de 2015 la Sociedad ha procedido a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Inversiones Iberia Nora, S.L.U., a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, la empresa tiene en propiedad el edificio arrendado a Vodafone.

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas, a continuación se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2015, así como el método aplicado para su consolidación:

2015

Sociedades	País	Domicilio Social	Fecha incorporación	% Participación
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	España	(1)	18 de junio de 2015	100%
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	España	(1)	18 de junio de 2015	100%
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	España	(1)	29 de septiembre de 2015	100%

Domicilio Social:
(1) Calle José Ortega y Gasset 11, 1º Dcha, Madrid

En el ejercicio 2015 todas las sociedades del grupo se consolidan por el método de Integración Global. Salvo la Sociedad Dominante que cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 1 de diciembre de 2015, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante.
Dichas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre 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.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas se muestran en miles euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo.

c) Principios de consolidación

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, y en la Norma de Registro y Valoración 19ª sobre Combinaciones de Negocios, aprobada en el Real Decreto 1514/2007 y modificada posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

Dependientes son todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica y domicilio social, sobre las que la Sociedad Dominante ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control, entendiendo éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si la Sociedad Dominante controla otra entidad se consideran los siguientes criterios: posee la mayoría de los derechos de voto, tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración, puede disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad Dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes se utiliza el método de adquisición, que requiere identificar la empresa adquirente, determinar la fecha de adquisición, cuantificar el coste, reconocer y valorar los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos; y determinar el importe del fondo de comercio o de la diferencia negativa.

El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente (cuando el valor razonable del negocio adquirido sea más fiable, se utilizará éste para estimar el valor razonable de la contrapartida entregada), más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente (independientemente de su probabilidad de que pueda valorarse con fiabilidad).

Los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en las cuentas anuales consolidadas aplicando el método de integración global, cuya aplicación consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Real Decreto 1159/2010, en particular:

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.

2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.

3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de

adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.

4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las cuentas anuales consolidadas.

5. Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad, la inversión en la participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los casos aplicables, los resultados de las operaciones de sociedades adquiridas o enajenadas se han incluido desde o hasta la fecha de adquisición o enajenación, según corresponda.

A 31 de diciembre de 2015, las sociedades dependientes no poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, las correspondientes al ejercicio comprendido desde su incorporación al perímetro hasta el 31 de diciembre de 2015. En el caso de la Sociedad Dominante el ejercicio comprende desde el 1 de abril de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015.

d) Aspectos críticos de valoración e incertidumbre. Estimaciones y juicios contables.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro de activos financieros

Los Administradores de la Sociedad Dominante analizan anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad Dominante han encargado a expertos independientes la realización de la valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Impuesto sobre beneficios

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

Duración de los contratos de arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un período de duración mínima con determinados períodos de extensión. En la mayor parte de los casos, existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios, y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que el Grupo tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un período mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de las sociedades del Grupo es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de las sociedades del Grupo proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, algunas partidas de estos estados consolidados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

f) Cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio no se han producido cambios en las estimaciones contables.

g) Comparación de la información

Estas son las primeras cuentas anuales consolidadas que se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones establecidas en el Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas. Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no estaba obligada a preparar cuentas anuales consolidadas del Grupo, debido a que la Sociedad no era dominante de un grupo de sociedades según lo recogido en el artículo 42 del Código de Comercio. Si bien la Sociedad Dominante no tiene la obligación mercantil de preparar cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2015, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 43 bis del Código de Comercio introducido por el artículo 1º de la Ley 16/2007, al poderse acoger la Sociedad Dominante a las dispensas detalladas en dicho artículo por razones de tamaño, lo hace debido a que la Sociedad Dominante se encuentra admitida a negociación, desde el 1 de diciembre de 2015, en el Mercado alternativo Bursátil y que éste en su circular 7/ 2016 exige la presentación de las cuentas anuales consolidadas. Dado que no existe la obligación de presentar información comparativa de ejercicios anteriores, los saldos presentados al 31 de diciembre de 2015 se presentan sin comparativos.

El 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante clasificó dos de los inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta debido a que cumplen con las condiciones para ser clasificados como operaciones interrumpidas. A tal efecto se desglosa en las presentes cuentas anuales consolidadas las partidas que componen, a 31 de diciembre de 2015, el resultado neto que procede de operaciones interrumpidas y sus flujos de efectivo correspondientes.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

Las adquisiciones 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. 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 de los pasivos asumidos 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 contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

b) Adquisición de control por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencie entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global.
Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera 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.

3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

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

5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aún cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

6. Eliminaciones de partidas intragrupo. 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.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;

b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;

c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;

d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;

e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;

b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;

c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro

d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las sociedades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Euro). Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo. En concreto las cifras pertenecientes a las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, salvo que se disponga lo contrario.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las presentes cuentas anuales consolidadas, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por el Grupo.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en el que se incurren.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado 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.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	Años
Obra civil (*)	50
Fachadas y cubiertas (*)	30
Instalaciones generales	20
Otras instalaciones	15

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

Los elementos registrados bajo este epígrafe que estén en construcción para su uso como inversión inmobiliaria, o cuyo uso esté aún por determinar, se registran a su precio de coste deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos al igual que la de otras inversiones inmobiliarias comienza cuando las mismas están listas para el uso para el que fueron concebidos.

Como consecuencia de la combinación de negocios descrita en la Nota 21 de la presente memoria consolidada, determinados elementos incluidos bajo este epígrafe han sido revalorizados a la fecha de la transacción descrita en dicha nota, no habiendo sufrido el resto ningún tipo de cambio en su valor neto contable respecto al presentado con anterioridad a dicha combinación de negocios.

En el caso de que se adquieran inversiones inmobiliarias que posteriormente son arrendadas al vendedor, si la duración del contrato de arrendamiento es similar a la vida de la construcción, aun en el supuesto de que no exista opción de compra, se toma como arrendamiento financiero la parte del contrato correspondiente a la construcción, apareciendo en el balance consolidado como un crédito por el valor actual de las cuotas futuras pendientes atribuibles al arrendamiento del vuelo y posteriormente se valora el crédito sobre la base de la tasa efectiva de rentabilidad, reconociéndose como ingresos financieros los rendimientos devengados.

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de resultados consolidada.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.4. PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El Grupo no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad Dominante revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

El Grupo determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

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. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Además en esta categoría se incluyen los depósitos y fianzas otorgados a terceros. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el epígrafe de "clientes y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado. Los préstamos y cuentas a cobrar a largo plazo se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance consolidado, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro de valor si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan transcurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Entre las evidencias de pérdida por deterioro de valor se pueden incluir indicaciones de que los deudores o un Grupo de deudores está experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entraran en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indicasen que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

Para la categoría de préstamos y cuentas a cobrar, el importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de interés efectivo original del activo financiero. El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Si un préstamo

o una inversión mantenida hasta el vencimiento tiene un tipo de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro de valor es el tipo de interés efectivo anual determinado de acuerdo con el contrato. Como medida práctica, el Grupo puede estimar el deterioro del valor en función del valor razonable de un instrumento utilizando un precio observable del mercado.

Si en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y el descenso se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

En el estado de flujos de efectivo consolidado, el cual ha sido elaborado utilizando el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.7. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado en su totalidad por participaciones.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta del correspondiente efecto fiscal, de los ingresos obtenidos.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere participaciones de la Sociedad dominante (participaciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuestos sobre las ganancias), se deduce del patrimonio atribuible a los socios de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directametne atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad Dominante.

3.8. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

3.9. COSTES POR INTERESES

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al coste de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costes por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

3.10. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

Con fecha 26 de diciembre de 2013, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, socio único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

3.11. PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

Las provisiones se reconocen en el balance cuando existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras. Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

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

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

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

3.12. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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 accionista 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.

3.13. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.14. ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan 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. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2015, ninguna de las sociedades del Grupo tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

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

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

3.15. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad Dominante última se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad Dominante del Grupo.

3.16. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.17. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, la situación financiera consolidada y el resultado del ejercicio consolidado. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

3.18. FIANZAS

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de resultados consolidada durante el período de arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como período remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

3.19. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI.

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen instrumentos financieros que por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables, y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria consolidada son suficientes.

a) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente, en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que el Grupo no realiza.

(ii) Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, el Grupo no está expuesto de forma significativa al riesgo del precio de los títulos de capital.

(iii) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2015 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 140.404.376 euros. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.840.948 euros estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

A 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tiene deudas con entidades de crédito.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	31 de diciembre de 2015		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)	(140.404)	-	(140.404)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 9)	14.152	-	14.152
Posición neta de tesorería	**(126.252)**	**-**	**(126.252)**

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y las coberturas existentes. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como bajo, ya que los arrendatarios son de alta calidad crediticia ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte del Grupo se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Notas 7 y 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Notas 7 y 8)

c) Riesgo de liquidez

El Grupo afronta muchos riesgos e incertidumbres relacionados con la economía global, la industria en particular y el entorno crediticio que podrían afectar materialmente su plan.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2015				
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	-	140.404	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.883	-	-	-
Otras cuentas a pagar	66	-	1.348	4.661
Total	**1.949**	**140.404**	**1.348**	**4.661**

4.2. GESTIÓN DEL CAPITAL

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la deuda dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes vinculadas. No se ha procedido al cálculo del mismo al cierre del ejercicio 2015 como consecuencia de la ausencia de deuda financiera.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto.

	31 de diciembre de 2015
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y19)	(140.404)
Posición neta de tesorería	(126.252)
Patrimonio Neto	478.361
% Deuda / Patrimonio Neto	**(29,35%)**
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	**(26,39%)**

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables. Adicionalmente, su evolución con respecto al ejercicio precedente ha sido muy positiva.

NOTA 5. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante decidió reclasificar determinados inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta porque a dicha fecha cumplían con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de así como el impacto en la reclasificación efectuada en el balance de la Sociedad:

a) Activos no corrientes y grupos enajenables mantenidos para la venta

	31 de diciembre de 2015
Coste (*)	122.070
Amortización acumulada	(484)
Total	**121.586**

(*) Dicho coste incluye importes de inversiones inmobiliarias en curso activados desde el 1 de abril de 2015 hasta el cierre del ejercicio por importe de 3.680.102 euros.

b) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2015
Prestaciones de servicios	3.498
Otros gastos de explotación	(2.386)
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	**1.112**

Los flujos de efectivo generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.112
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(3.680)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-
	(2.568)

Tal como se indica en la Nota 21 la Sociedad Dominante ha procedido a la enajenación de las participaciones sociales, de las compañías del grupo a las que se le había aportado el activo, con fecha 16 de febrero de 2016.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 1.04.2015				
Coste	161.458	117.613	36.039	**315.110**
Amortización acumulada	-	(3.131)	(2.387)	**(5.518)**
Valor neto contable	**161.458**	**114.482**	**33.652**	**309.592**
Altas	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Altas por combinación de negocios	68.997	70.939	34.167	174.103
Dotación para amortización	-	(2.500)	(2.228)	(4.728)
Saldo a 31.12.2015	**230.455**	**182.921**	**65.591**	**478.967**
Coste	230.455	188.552	70.206	489.213
Amortización acumulada	-	(5.631)	(4.615)	(10.246)
Valor neto contable	**230.455**	**182.921**	**65.591**	**478.967**

Los importes netos en libros a 31 de diciembre de 2015 incluyeron el efecto de las plusvalías latentes aplicadas en la combinación de negocios descrita en la Nota 21.

La Sociedad no ha realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 30 de marzo de 2016.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	31 de diciembre de 2015
Ingresos por arrendamiento	20.369
Re-facturación de gastos	1.862
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(8.992)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	(3.300)

(*) Incluidas las pérdidas por deterioro y reversiones de deterioro registradas durante el ejercicio.
(**) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación.

No la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad genera ingresos como consecuencia de que se están realizando una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación.

NOTA 7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

a) Activos financieros

A 31 de diciembre de 2015	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	4.476	4.395	-	8.871
No Corriente	**4.476**	**4.395**	**-**	**8.871**
Otros activos financieros	1.348	1.965	14.152	17.465
Corriente	**1.348**	**1.965**	**14.152**	**17.465**
Total activos financieros	**5.824**	**6.360**	**14.152**	**26.336**

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 4.476 miles euros, cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2015	Débitos y partidas a pagar (Notas 12 y 19)
Otros pasivos financieros	146.413
No Corriente	**146.413**
Otros pasivos financieros	1.438
Corriente	**1.438**
Total pasivos financieros	**147.851**

7.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Los importes nominales de pagos a realizar de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos Financieros	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**Resto**	**Total**
Deudores comerciales (Nota 8)	1.894	-	-	116	1.448	2.831	**6.289**
Deudores varios	71	-	-	-	-	-	**71**
Otras inversiones financieras	1.348	-	-	-	-	4.476	**5.824**
Total activos financieros	**3.313**	**-**	**-**	**116**	**1.448**	**7.307**	**12.184**

Pasivos Financieros	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**Resto**	**Total**
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 19)	-	140.404	-	-	-	-	**140.404**
Deudas comerciales (Nota 12)	1.372	-	-	-	-	-	**1.372**
Otros pasivos financieros (Nota 12)	66	1.348	-	-	-	4.661	**6.075**
Total pasivos financieros	**1.438**	**141.752**	**-**	**-**	**-**	**4.661**	**147.851**

NOTA 8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2015
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	I)	4.476
Clientes por ventas y prestación de servicios	II)	4.395
		8.871
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes	III)	887
Linealización de rentas	III)	1.007
Deudores varios		71
Inversiones financieras a corto plazo	IV)	1.348
Otros Créditos con Administraciones Públicas		33
		3.346
		12.217

I) Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo corresponden a fianzas recibidas de los arrendatarios que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes, principalmente el IVIMA de Madrid y el Instituto Catalán de la Vivienda.

II) El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2015 por importe de 4.394.923,66 euros se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento. Dichos importes han sido descontados a un tipo del 1,69%.

III) Los clientes (deudores comerciales) y la linealización de rentas corresponden a cuentas a cobrar derivadas de la actividad del grupo.

IV) A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.347.959 con vencimiento en octubre de 2016; y los cuales devengan un tipo de interés anual del 1,5%.

La imposición a plazo fijo a largo plazo se encuentra pignorada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio 2014.

Los saldos de los préstamos y partidas a cobrar a corto plazo se reflejan por su valor nominal, no existiendo diferencias significativas respecto al valor razonable de los mismos.

a) Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2015 no existen préstamos y partidas a cobrar vencidos, no habiéndose dotado ninguna provisión por deterioro.

b) Desglose de saldos por moneda

Todos los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

NOTA 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2015 se desglosa del siguiente modo:

	31 de diciembre de 2015
Efectivo	14.152
Total	**14.152**

Este epígrafe incluye efectivo (efectivo en caja, cuentas corrientes y depósitos bancarios a la vista), y equivalentes de efectivo (inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertible en efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo.

A 31 de diciembre de 2015 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de abril de 2015	350.000.000	350.000	-	350.000
Otros movimientos	100.806.452	100.806	24.194	125.000
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**450.806.452**	**450.806**	**24.194**	**475.000**

El 10 de abril de 2013, la sociedad Lexxel Servicios Empresariales, S.L. constituyó la sociedad Zambal Spain, S.L. a través de una aportación de capital de 3 mil euros. El capital social estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada participación.

Con fecha 10 de junio de 2013, Lexxel Servicios Empresariales, S.L. transmitió la totalidad de las participaciones de Zambal Spain, S.L. a la sociedad Automate Invest Holding, S.A., con domicilio en Luxemburgo, por importe de 3 mil euros.

El 18 de junio de 2013, el entonces socio único de la Sociedad (Automate Invest Holding, S.A.) constituyó una cuenta corriente con la Sociedad mediante una primera aportación de 14.400 miles de euros. Desde dicha fecha hasta diciembre de 2013 se realizaron aportaciones adicionales por importe de 225.140 miles de euros.

Adicionalmente, el 19 de junio de 2013, el entonces socio único (Automate Invest Holding, S.A.) realizó una ampliación de capital social creando 80.000.000 de participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro a través de una aportación de capital de 80.000 miles de euros.

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la sociedad Automate Invest Holding, S.A., que poseía el 100% de las participaciones de Zambal Spain S.L. y un préstamo de 239.540 miles de euros más 851 miles de euros en concepto de intereses, entregó a Altaya Pte. Ltd. el 100% de las participaciones y la titularidad del préstamo y los intereses devengados. Por lo tanto, a partir de esta fecha, Altaya Pte. Ltd. pasa a ser el socio único de la Sociedad.

Dicha cuenta corriente, hasta su capitalización, devengó un interés anual de Euribor 3 meses + 1,1% y el tipo medio de dicha deuda en el periodo fue del 1,33%.

Por otro lado, con fecha 31 de Diciembre de 2013, el socio único de la Sociedad, Altaya Pte. Ltd., realizó una aportación de socios por importe de la totalidad de la cuenta corriente más los intereses adquiridos y que ascendía a un total de 240.391 miles de euros.

Posteriormente, con fecha 31 de marzo de 2014, la Sociedad se transformó de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, por lo que las 80.003.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro han pasado a ser 80.003.000 acciones con un valor nominal de 1 euro.

Al 31 de marzo de 2014 el número autorizado total de acciones ordinarias era de 80.003.000 acciones con un valor nominal de 1 euro por acción. Todas las acciones emitidas están totalmente desembolsadas y suscritas por el Accionista Único, poseedor del 100% de las acciones: Altaya Pte. Ltd.

Con fecha 26 de diciembre de 2014, se acuerda por unanimidad la ampliación de capital de la Sociedad Dominante de la siguiente manera:

- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 12.981 miles de euros y en virtud del préstamo suscrito por 18.500 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 19).
- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 16.625 miles de euros y en virtud de los préstamos suscritos por 11.000 miles de euros y 6.500 miles de euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. (Ver Nota 19).
- Con cargo a reservas de la Sociedad de la partida "Otras aportaciones de socios" por una cuantía de 240.391 miles de euros.

Por defectos de forma en la presentación en el registro estas ampliaciones fueron registradas con fecha 18 de junio de 2015.

Con fecha 27 de octubre de 2015, se acuerda por unanimidad la ampliación de capital de la Sociedad Dominante de la siguiente manera:

- Mediante la compensación de créditos por importe de 121.001 miles de euros y en virtud del préstamo suscrito por 121.001 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 19). Se han emitido 97.581.452 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 23.419.548 euros (0,24 euros por acción).
- Mediante aportación dineraria por importe de 3.999 miles de euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. Se han emitido 3.225.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 774 miles de euros (0,24 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 429.222.581 acciones y una participación del 95,21%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2015 representan el 0,38% del Capital social de la Sociedad Dominante y totalizan 1.725.520 acciones, con un valor nominal global de 2.140 miles de euros y un precio medio de adquisición de 1,24 euros por acción.

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2015 por importe de 2.140 miles de euros.

c) Reservas

	31 de diciembre de 2015
Reserva Legal	2.869
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.307)
	(4.438)

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2015 se ha dotado una reserva legal por importe de 2.869 miles de euros.

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2014 y se han compensado con resultados del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2015 por importe de 2.869 miles de euros.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2015 ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	31 de diciembre de 2015
Beneficio neto	9.939
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	373.935.779
Número medio de acciones propias en cartera	1.729.696
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,03
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,03

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Todas las participaciones emitidas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos. No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las participaciones.

e) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 31 de diciembre de 2015 el Grupo no tiene "Reservas en sociedades consolidadas"

NOTA 11. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	8.346
	8.346
Aplicación	
Reserva Legal	835
Resultados negativos de ejercicios anteriores	835
Dividendos	6.676
	8.346

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Cumpliendo con el régimen SOCIMI, se liquidó el dividendo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 el mes siguiente a su aplicación.

NOTA 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el ejercicio 2014 y 2015 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2015
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 19)	I)	140.404
Proveedores de Inmovilizado	II)	1.348
Fianzas recibidas	III)	4.661
Total		**146.413**
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
Depósitos Recibidos		66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	IV)	1.349
Personal		20
Acreedores Varios		3
Otras deudas con las Administraciones Públicas		511
Total		**1.949**
Total		**148.362**

I) Las deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo se encuentran desglosadas en la Nota 19.

II) La línea "Proveedores de inmovilizado" corresponde a un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio anterior que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa.

III) El importe registrado en el epígrafe de fianzas recibidas por arrendamientos corresponde a fianzas recibidas por las sociedades del Grupo con el siguiente desglose por sociedad:

	31 de diciembre de 2015
Zambal Spain Socimi, S.A.	3.161
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.500
Total	**4.661**

Los depósitos recibidos de los arrendatarios en concepto de garantía para el cumplimiento de los contratos firmados con los mismos y que tienen un vencimiento acorde al contrato de arrendamiento y principalmente a más de 5 años, cuyo valor razonable se asemeja a su valor en libros.

IV) En el epígrafe de proveedores se recogen las deudas comerciales.

a) Valor contable y valor razonable

Salvo por el efecto del descuento explicado para las fianzas recibidas en el apartado anterior, el valor contable del resto de deudas se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

b) Desglose de saldos por moneda

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar del grupo están denominados en euros.

c) Información sobre plazos de pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2015 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8,48
Ratio de operaciones pagadas	7,80
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,33
	Euros
Total pagos realizados	11.409
Total pagos pendientes	876

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

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

NOTA 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

El detalle por sociedad de los saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	31 de diciembre 2015
Otros créditos con las Adm. Públicas	
Zambal Spain Socimi, S.A.	33
Total	**33**

Otras deudas con las Adm. Públicas	
Zambal Spain Socimi, S.A.	(380)
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	(131)
Total	**(511)**

El detalle por conceptos de los importes registrados como saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	31 de diciembre 2015
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
H.P. retenciones	33
Total	**33**
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
H.P. Acreedores por IVA	(504)
H.P. Acreedora por Seguridad Social	(7)
Total	**(511)**

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2015					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			**9.939**	-	-	-
	Aumentos	**Disminuciones**		**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanents	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(794)	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**9.145**			

De acuerdo con el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, con efectos para todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2012 se limita la deducibilidad de los gastos financieros. De esta forma, sólo serán deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. No obstante, se admite la deducibilidad de 1.000.000 de euros, aunque se supere el indicado porcentaje. Adicionalmente se limita en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2014 y 2015.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2014 y 2015. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del 2015.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, esta limitación, del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones, no tiene efecto más allá del cierre del ejercicio 2015, si bien se mantiene el límite a la deducibilidad del gasto financiero.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, según la cual el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016.

Dada la casuística de ajustes de homogeneización y consolidación, y puesto que el grupo no está sometido al régimen de consolidación fiscal, se ha considerado adecuado por motivos de interpretación la inclusión de los datos referentes a la conciliación de resultado contable y base fiscal de las sociedades individuales. En cualquier caso, las diferencias existentes con los datos incluidos en las presentes cuentas anuales de las sociedades del grupo no se consideran significativas y por tanto, no distorsionan la lectura e interpretación de dichos datos.

El detalle de diferencias temporarias por sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015		
	Con origen en el ejercicio	**Con origen en ejercicios anteriores**	**Total**
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(779)	**(779)**
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	(15)	**(15)**
	-	**(794)**	**(794)**

NOTA 14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

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

- Al 31 de diciembre de 2015 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes se desglosan en la Nota 10, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la Nota 11 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad Dominante es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles y las participaciones en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

    - Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
    - Edificio terciario situado en la calle Preciados, 9 de Madrid adquirido el 31 de octubre de 2013. Dicho edificio fue clasificado como activo no corriente mantenido para la venta ver nota (ver Nota 5) y que se ha procedido a su venta en fecha 16 de febrero de 2016 (ver Nota 24).
    - Edificio Comercial y de oficinas situado en la calle Serrano, 61 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013. Dicho edificio fue clasificado como activo no corriente mantenido para la venta ver nota (ver nota 5) y que se ha procedido a su venta en fecha 16 de febrero de 2016 (ver nota 24).
    - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
    - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
    - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
    - Edificio de oficinas J.Benavente (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
    - Edificio de oficinas de Avda. de Manoteras (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
    - Participación del 100% en Inversiones Iberia Nora, S.L. (inscrita bajo el régimen SOCIMI) adquirida el 29 de septiembre de 2015, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Avda. de América (Madrid) adquirido el 21 de marzo de 2014.

La Sociedad Dominante cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 1 de diciembre de 2015.

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS

a) Información por segmentos de negocio

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operaciones que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

El porcentaje del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del grupo se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	**31 de diciembre de 2015**
Barcelona	15%
Madrid	85%
	100%

c) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos de actividad

El importe neto de la cifra de negocios puede analizarse por segmentos de actividad como sigue:

Actividad	**31 de diciembre de 2015**
Arrendamiento de inmuebles	17.352
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	251
Refacturación de gastos	1.129
	18.732

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

e) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2015
Sueldos y salarios	95
Seguridad social	4
Otras cargas sociales	2
	101

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015
Altos directivos	-
Titulados, técnicos y administrativos	1
Comerciantes	-
	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal del Grupo es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

f) Otros gastos de explotación

El importe de otros gastos de explotación de los ejercicios 2014 y 2015 se desglosa como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2015
Reparaciones y conservación	143
Servicios de profesionales independientes	1.266
Primas de seguros	96
Servicios bancarios y similares	10
Suministros	3
Otros servicios	8
Otros tributos	1.870
Total	**3.396**

El importe incluido en la línea "Otros tributos" corresponde principalmente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

NOTA 16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

		31 de diciembre de 2015
Ingresos financieros:		
De terceros		17
	Total	**17**
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.841)
	Total	**(1.841)**
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		
Resultado por enajenación o cancelación		144
	Total	**144**
Total resultado financiero		**(1.680)**

Los gastos financieros con empresas del grupo corresponden a los intereses devengados por la Sociedad Dominante del grupo por los préstamos recibidos de Altaya PTE, Ltd y Loire Investment, Ltd, (ver Nota 19).

NOTA 17. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2015 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Avales

Debido a la adquisición de inmuebles, la Sociedad Dominante ha prestado avales a terceros por valor de 1.348 miles de euros como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos de compra-venta (ver Nota 8).

NOTA 18. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2015, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos distintos a los indicados en la Nota 24.

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendador)

Las Sociedades del Grupo alquilan varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros (sin actualizar) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015
Menos de 1 año	31.038
Entre 1 y 5 años	101.441
Más de 5 años	86.533

NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas:

A 31 de diciembre de 2015	**Servicios recibidos**	**Gastos Financieros**
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.638	-
Loire Investment, Ltd	-	23
Altaya PTE, Ltd	-	1.818
Total gastos	**2.638**	**1.841**

(*) Sociedades participadas directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 638 miles de euros de los honorarios de gestión que se encuentran reconocidos en el epígrafe de servicios exteriores.

Los servicios recibidos y los gastos financieros se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones normales de mercado.

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2015	**Préstamos y partidas a Pagar**
Altaya PTE, Ltd	140.404
Total gastos	**140.404**

La Sociedad tiene vigentes a 31 de diciembre de 2015 los siguientes préstamos con sus Socios:

Con Altaya tiene formalizados tres préstamos del ejercicio anterior y formalizó uno adicional durante el presente ejercicio:

a) El primero de ellos con fecha 4 de julio de 2014, por importe de 18.500 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2015 están dispuestos 5.519 miles de euros tras la capitalización de parte del préstamo (ver Nota 10) el cual devengaba un tipo de interés del 3% tras 3 meses de carencia, tras la novación del 14 de septiembre de 2015 su vencimiento es el 31 de diciembre de 2017 y desde el 1 de abril de 2015 devenga un tipo de interés del 2%. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver Nota 24).

b) El segundo de ellos con fecha 9 de diciembre de 2014 y por importe de 10.000 miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2015 y que tras la novación del 14 de septiembre de 2015 su vencimiento es el 31 de diciembre de 2017, el cual devenga un tipo de interés del 2% tras 6 meses de carencia. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver Nota 24).

c) El tercero con fecha 15 de enero de 2015, por un importe de 44.000 miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2015 y que tras la novación del 14 de septiembre de 2015 su vencimiento es el 31 de diciembre de 2017, el cual devenga un tipo de interés del 2% tras 6 meses de carencia. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver Nota 24).

d) El cuarto con fecha 18 de septiembre de 2015, por un importe de 200.000 miles de euros, con dos tramos: uno de ellos por importe de 121.001 miles de euros, cuyo vencimiento era de 20 días tras la firma, dicho tramo fue capitalizado (ver Nota 10), un segundo tramo de 78.999 miles de euros, cuyo vencimiento es del 31 de diciembre de 2017 y está dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2015 y devenga un tipo de interés del 2%. Dicho préstamo, junto con sus intereses capitalizados se ha amortizado el 29 de febrero de 2016, en base a la notificación realizada por parte de la Sociedad. (ver Nota 24).

Los intereses devengados por la totalidad de los tres préstamos anteriores durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento de los préstamos, son de 1.818 miles de euros, el acumulados a 31 de diciembre de 2015 asciende a 1.886 miles de euros.

Con Loire se formalizó un préstamo el ejercicio anterior:

a) Con fecha 8 de julio de 2014, por importe de 6.500 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2015 está amortizado en su totalidad, con fecha 14 de octubre de 2015 se amortizó el principal y los intereses.

Los intereses devengados por este préstamo durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, que se han liquidado a fecha 14 de octubre de 2015, son de 23 miles de euros.

No existe efecto significativo sobre los valores razonables de las deudas a largo plazo, entendiéndose como coste amortizado. Los valores nominales se consideran una aproximación de valor razonable de los mismos.

NOTA 20. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 19.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

c) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A.. Con fecha 30 de marzo de 2016 se ha procedido al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Catherine Crochet, y se ha procedido al cese de Jonathan Andrew Melville Cave.

NOTA 21. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El 29 de septiembre de 2015 el Grupo procedió a adquirir 198.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y 10.755 miles de euros de prima de emisión por un importe total de 181.610 miles de euros incluyendo los costes de transacción de 2.070 miles de euros. Con fecha posterior al cierre se ha producido un ajuste al precio en base a las herramientas recogidas en el contrato de compraventa, por el que la Sociedad Dominante ha satisfecho en fecha 29 de febrero de 2016 un importe de 138 miles de euros.

La sociedad adquirida pasó de ser una vinculada a ser considerada como una sociedad dependiente en la que la Sociedad Dominante pasó a ostentar el 100% de la adquirida.

La revalorización surgida como consecuencia de esta operación fue asignada a activos identificables.

Del análisis realizado del coste de la combinación de negocios, de acuerdo a lo contemplado en la norma de registro y valoración 19ª introducida por el apartado tres del artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se modifica el plan general de contabilidad, se desprendió que existía una diferencia entre el coste de la combinación de negocio y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, recogidos por su valor razonable, de acuerdo con el siguiente desglose:

	Miles de euros
Compra de Participaciones	64.549
Aportación de Socios	114.986
Gastos de Transacción	2.070
Contraprestación total transferida	**181.605**
Efectivo	3.736
Inversiones inmobiliarias	174.101
Inversiones financieras	1.500
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.649
Otros pasivos financieros	(1.500)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(881)
Total activos netos identificables	**181.605**

Los principales aspectos considerados en la asignación del coste preliminar fueron los siguientes:

- Las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias existentes a la fecha de adquisición (sobre la base de su valor razonable) fueron calculadas en base al método de descuento de flujos de caja futuros realizado por un experto independiente.

Las hipótesis clave consideradas en la valoración de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la Nota 6 de la presente memoria consolidada.

Al haberse realizado la operación el 29 de septiembre de 2015, se ha producido un resultado significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias a raíz de la combinación de negocios, aportando Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal) al Grupo una pérdida de 1.594 miles de euros.

Dicho impacto recoge el efecto de la amortización adicional por el aumento de valor de los activos fijos generado en el proceso de asignación de precio por un valor de 270 miles de euros.

El acuerdo contempló contraprestaciones contingentes, que se han hecho efectivas el 29 de febrero de 2016, por importe de 138 miles de euros, (ver Nota 24).

NOTA 22. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Las sociedades del Grupo son auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores,S.L. Los honorarios devengados por ésta durante el ejercicio por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 40 miles de euros, y los honorarios devengados por otros servicios de verificación ascendieron a 8 miles de euros.

Durante el ejercicio 1 de abril de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 54 miles euros.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La Sociedad Dominante suscribió el 30 de julio de 2015 dos acuerdos privados de promesa de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades participadas "Serrano 61 Desarrollo, S.L.U." y "Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U." (ver Nota 5), en el caso de la primera modificado mediante tres adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Serrano 61") y en el caso de la segunda modificado mediante cuatro adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Preciados 9"), la efectividad de ambos contratos estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, que no fueron cumplidas en su totalidad hasta el 16 de febrero de 2016, momento en el que se perfeccionaron las compraventas y se elevaron a público los contratos de compraventa.

Previa a la venta de las participaciones arriba indicada, pero en acto único, la Sociedad Dominante aportó a las Sociedades arriba indicadas los inmuebles, clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, por un importe de 139.237 miles euros.

Tras la aportación y previo a la venta de las participaciones, pero en acto único, la Sociedad Dominante procedió a firmar tres contratos de financiación para los inmuebles, cuyas condiciones se describen a continuación:

Inmueble	Serrano 61	Preciados 9	Preciados 9
Banco	Caixa	Caixa	Caixa
Préstamo	Hipotecario	Hipotecario	IVA
Principal	39.150 miles de euros	37.000 miles de euros	12.768 miles de euros

Una vez obtenida la financiación las participadas han procedido a la distribución de prima de asunción por un importe de 578.008 miles de euros.

El precio de venta de las participadas asciende a 80.849 miles de euros.

Tal como se indica en la Nota 19 con el dinero obtenido de las operaciones anteriores y el efectivo disponible la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada de las deudas con empresas del grupo.

Con fecha 29 de febrero de 2016 la Sociedad ha procedido a liquidar el ajuste al precio de compraventa de Inversiones Iberia Nora, S.L.U, tal como se indica en la Nota 21 de la presente memoria, en base a las herramientas recogidas en el contrato de compraventa, por un importe de 138 miles de euros.

Con fecha 30 de marzo de 2016 se ha procedido al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Catherine Crochet, y se ha procedido al cese de Jonathan Andrew Melville Cave.

Excepto por lo identificado en los puntos anteriores, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

* * * * * *

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresada en miles de Euros)

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

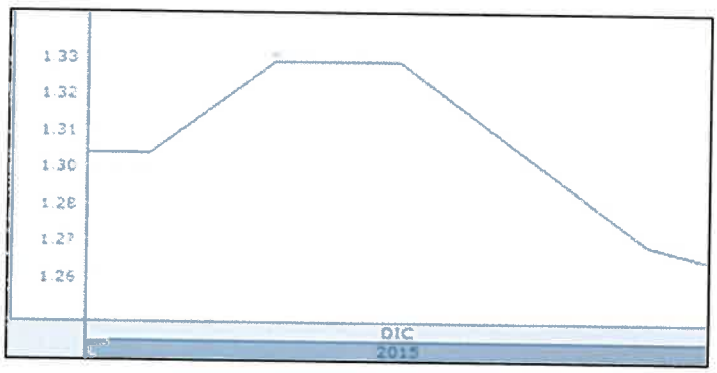
La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante está acogida 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"). La Sociedad Dominante está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano, 61. La Sociedad forma parte de un Grupo de Sociedades cuya sociedad dominante es su Accionista Único, Altaya Pte. Ltd. (Singapur).

Las Sociedades del Grupo se han dedicado al alquiler de las ocho inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 donde han obtenido un resultado satisfactorio de su explotación consolidado. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a las Sociedades del Grupo en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante desarrolla su actividad conforme a las normas internas recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y en los manuales de política y control internos.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de las compañías, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción de la Sociedad Dominante desde el 1 de diciembre de 2015 que fue el debút bursatil hasta el 31 de diciembre de 2015, partiendo de una cotización de 1,27 euros/acción el primer día del ejercicio y cerrando ese día a 1,30 euros/acción, el 31 de diciembre la acción cerro a un valor de 1,27 euros/acción.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, las ventas netas del Grupo fueron de 22.231 miles euros (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por las Sociedades del Grupo en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 10.507 miles de euros en el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 y el resultado del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 ascendió a 9.939 miles de euros.

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedican las Sociedades del Grupo, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

5. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2015 representan el 0,38% del capital social de la Sociedad y totalizan 1.725.520 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,24 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2015 por importe de 2.140 miles de euros. El número de acciones promedio del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 es de 373.935.779 acciones y el número promedio de acciones propias del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015 es 1.729.696 acciones.

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

6. Política de Dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

La distribución de dividendos del ejercicio anterior y la propuesta de distribución para el presente ejercicio son los recogidos en la Nota 11.

7. Uso de instrumentos financieros

Las Sociedades del Grupo no ha contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

8. Gestión de riesgos financieros

El Grupo tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos del Grupo es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión se detallan en la Nota 4 de la memoria adjunta.

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2015 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8,48
Ratio de operaciones pagadas	7,80
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,33
	Euros
Total pagos realizados	11.409
Total pagos pendientes	876

10. Personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015
Altos directivos	-
Titulados, técnicos y administrativos	1
Comerciales	-
	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal del Grupo es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

11. Medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, este no tiene activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Circustancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Los principales circustancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio se detallan en la Nota 24 de la memoria adjunta.

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2016, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, las Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad que comprenden Balance de Situación Consolidación, 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 del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES	**FIRMA**
Presidente: Thierry Yves Marie Julienne	
Consejero: Guy de Clercq	
Consejera: Catherine Crochet	
Secretario: Ivan Azinovic Gamo	