ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

Madrid, 30 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), pone en su conocimiento la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2019:

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

2. Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 de la Sociedad.

Atentamente,

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

pwc

Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2019

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de Zambal Spain Socimi, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Zambal Spain Socimi, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Coretty Álvarez

29 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15753

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondiente al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2019

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2019	31/12/2018
Inversiones inmobiliarias	**6**	**810.766**	**906.824**
Inversiones financieras a largo plazo	**7,8**	**12.453**	**12.384**
Clientes a largo plazo		6.078	6.005
Otros activos financieros		6.375	6.379
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**823.219**	**919.208**
Activo no corriente mantenido para la venta	**5**	**90.621**	**-**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**3.830**	**3.143**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**7,8**	3.601	2.885
Deudores varios	**7,8**	42	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**8,13**	187	257
Inversiones financieras a corto plazo	**7,8**	**4.277**	**8.709**
Otros activos financieros		4.277	8.709
Periodificaciones a corto plazo		**139**	**523**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**37.250**	**13.871**
Tesorería		37.250	13.871
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**136.117**	**26.246**
TOTAL ACTIVO		**959.336**	**945.454**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2019	31/12/2018
Capital	**10**	**646.006**	**646.006**
Prima de emisión	**10**	**66.522**	**66.522**
Reservas	**10**	**12.879**	**9.275**
Reserva legal		10.740	8.473
Otras Reservas		2.139	802
Resultado consolidado del ejercicio	**11**	**15.288**	**24.008**
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**10**	**(528)**	**(535)**
Total Fondos Propios		**740.167**	**745.276**
TOTAL PATRIMONIO NETO		**740.167**	**745.276**
Deudas a largo plazo	**7,12**	**6.862**	**6.837**
Otros pasivos financieros		6.862	6.837
Deudas con Entidades de Crédito a largo plazo		**50.000**	**50.000**
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**56.862**	**56.837**
Provisiones a corto plazo		**4.549**	**2.108**
Deudas a corto plazo	**7,12**	**21.725**	**1.321**
Otros pasivos financieros		21.725	1.321
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	**7,12,19**	**131.708**	**130.491**
Otras deudas		131.708	130.491
Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo		**13**	**14**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.852**	**3.755**
Proveedores	**7,12**	1.092	2.763
Acreedores varios	**7,12**	-	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**12,13**	760	972
Periodificaciones a corto plazo		**2.460**	**5.652**
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**162.307**	**143.341**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**959.336**	**945.454**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresada en miles de euros)

	Nota	30/06/2019	30/06/2018 (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocios	15	30.635	23.506
Otros ingresos de explotación		77	-
Gastos de personal	15.e)	(71)	(60)
Otros gastos de explotación	15.f)	(6.399)	(4.490)
Servicios exteriores		(3.183)	(2.013)
Tributos		(3.216)	(2.464)
Otros gastos de gestión corriente		-	(13)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(7.184)	(5.775)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		17.058	13.181
Ingreso financieros		2	-
Gastos financieros	16	(1.613)	(888)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.308)	(888)
Por deudas con entidades de crédito		(305)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.611)	(888)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.447	12.293
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		15.447	12.293
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	5	(159)	990
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		15.288	13.283

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2019	30/06/2018
Resultado consolidado del ejercicio	11	15.288	13.283
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	15.288	13.283

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Capital (Nota 10)	Prima de asunción (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	TOTAL
Saldo inicial 1.01.2018	**566.006**	**46.522**	**7.418**	**20.043**	**(581)**	**639.408**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	24.008	-	24.008
Operaciones con socios o propietarios	80.000	20.000	-	(18.180)	-	81.820
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.020	(2.020)	-	-
Otros movimientos	-	-	(163)	157	46	40
Saldo final 31.12.2018	**646.006**	**66.522**	**9.275**	**24.008**	**(535)**	**745.276**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	15.288	-	**15.288**
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(20.404)	-	**(20.404)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.267	(2.267)	-	-
Otros movimientos	-	-	1.337	(1.337)	7	7
Saldo final 30.06.2019	**646.006**	**66.522**	**12.879**	**15.288**	**(528)**	**740.167**

	Capital (Nota 10)	Prima de asunción (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	TOTAL
Saldo inicial 1.01.2017	**474.806**	**23.722**	**5.284**	**26.861**	**(1.574)**	**529.099**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	20.043	-	**20.043**
Operaciones con socios o propietarios	91.200	22.800	-	(24.740)	-	**89.260**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.749	(2.749)	-	-
Otros movimientos	-	-	(615)	628	993	1.006
Saldo final 31.12.2017	**566.006**	**46.522**	**7.418**	**20.043**	**(581)**	**639.408**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	13.283	-	13.283
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(18.184)	-	(18.184)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.004	(2.004)	-	-
Otros movimientos	-	-	(146)	145	46	45
Saldo final 30.06.2018	**566.006**	**46.522**	**9.276**	**13.283**	**(535)**	**634.552**

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresado en miles de euros)

	Nota	30/06/2019	30/06/2018 Reexpresado
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	**15.288**	**13.283**
Procedente de actividades continuadas		15.447	13.283
Procedente de actividades interrumpidas		(159)	-
Ajustes del resultado		**11.191**	**8.689**
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	7.184	6.485
Variación de Provisiones		2.396	1.316
Ingresos financieros	16	(2)	-
Gastos financieros	16	1.613	888
Cambios en el capital corriente		**(1.360)**	**(3.864)**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(605)	(3.120)
Otros activos corrientes		1.307	(295)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.910	(826)
Otros activos y pasivos no corrientes		(152)	377
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(395)**	**-**
Pagos de intereses		(397)	-
Cobros de intereses		2	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**24.724**	**18.108**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(1.380)**	**(10.556)**
Salida neta de efectivo por combinación de negocio		-	-
Inversiones inmobiliarias	6	(1.380)	(10.556)
Cobros por desinversiones		**28**	**-**
Inversiones inmobiliarias		28	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(1.352)**	**(10.556)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-**	**15.046**
Emisión: Deudas con empresas del grupo y asociadas	19	-	15.000
Devolución y Amortización:		-	46
Deudas con empresas del grupo y asociadas	19	-	-
Adquisición de Instrumentos de Patrimonio Propio		7	46
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**7**	**15.046**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**23.379**	**17.448**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.871	5.915
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	37.250	28.513

Las notas 1 a 24 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(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 José Ortega y Gasset 11, (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.

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 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 cambió el objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas, quedando el objeto social principal como sigue:

(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 acordó modificar el periodo temporal del ejercicio social, que en lo sucesivo abarcará desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre.

Con fecha 27 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la modificación de los artículos 24 y 30 de los estatutos para adaptarlos a las exigencias del MAB.

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 los estados financieros intermedios (balance intermedio consolidado, cuenta de resultados intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados) están expresadas en miles de euros, salvo mención específica de lo contrario.

Las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 formuladas el 29 de marzo de 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2019.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 23 de octubre de 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre, debido al vencimiento del préstamo con empresas del grupo, dicho préstamo será capitalizado en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos o repagado a corto plazo. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

A efectos de cumplir con la circular 6/2018 "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil", publicada el 24 de julio de 2018, se publican junto a los presentes estados financieros intermedios el balance de situación a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparativas con el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

b) Sociedades dependientes

Variaciones en el perímetro de consolidación

A 30 de junio de 2019, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de la siguiente operación societaria:

- Con fecha 29 de septiembre de 2015 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Inversiones Iberia Nora, S.L.U., a la fecha de los presentes estados financieros intermedios, la empresa tiene en propiedad el edificio arrendado a Vodafone. Con fecha 11 de septiembre de 2018 el Socio Único de Inversiones Iberia Nora, S.L.U. (Absorbida) y la Junta General Extraordinaria de Zambal (Absorbente) aprobaron la fusión por absorción de las Sociedades. El balance de fusión fue el aprobado a con el cierre de 31 de diciembre de 2017. En la fusión se han reconocido las inversiones inmobiliarias al valor al que se encontraban registrados en las cuentas anuales consolidas de Zambal y las operaciones desde el 1 de enero de 2018.

- La sociedad dominante adquirió el 1 de octubre de 2018 3.418.000 participaciones de la sociedad Maquini Investments, S.L.U. 1 euro de valor nominal cada una con 26.735 miles de euros de prima de asunción y 72.776 miles de euros de aportaciones de socios por un importe de 144.614 miles de euros incluyendo los costes de transacción.

- Con fecha 5 de junio de 2019 la sociedad dominante constituyó la sociedad Trebol Core Properties, S.L., con 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. La sociedad, a fecha de cierre de estos estados financieros intermedios, se encontraba sin actividad.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, así como el método aplicado para su consolidación:

2019

Sociedades	País	Domicilio Social	Fecha incorporación	% Participación
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Maquini Investments, S.L.U.	España	(1)	1 de octubre de 2018	100%
Trebol Core Properties, S.L.U.	España	(1)	5 de junio de 2019	100%

2018

Sociedades	País	Domicilio Social	Fecha incorporación	% Participación
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Maquini Investments, S.L.U.	España	(1)	1 de octubre de 2018	100%

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

Tanto en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 como en el ejercicio 2018 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

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados 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, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Dichos estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.

- 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.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios consolidados se muestran en miles de 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 (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), 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 (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre).

Los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios 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 (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), 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 los estados financieros intermedios consolidados.

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 los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, 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.

Ni a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes 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 desde el 1 de enero de 2019 hasta el 30 de junio de 2019, salvo para los casos en los que se ha producido entrada en el perímetro de consolidación, que sería desde la fecha de entrada hasta el 30 de junio de 2019.

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

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados 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 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.

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 intermedio consolidado, de la cuenta de resultados intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, algunas partidas de estos estados intermedios consolidados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados.

f) Cambios en estimaciones contables

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

g) Comparación de la información

La obligación de presentar los presentes estados financieros intermedios consolidados la establece la circular del Mercado Alternativo Bursátil 6/2018, publicada el 24 de julio de 2018.

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado, de la cuenta de resultados intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018.

Con efectos 1 de enero de 2019, la Sociedad clasificó uno 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 los presentes estados financieros intermedios las partidas que componen, al 30 de junio de 2018 y al 30 de junio de 2019, 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 estos estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios consolidados.

2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios 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, aun 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 los estados financieros intermedios consolidados, 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 los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios consolidados de cada una de las sociedades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Euro). Los estados financieros intermedios consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo. En concreto las cifras pertenecientes a los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 intermedio consolidado de los presentes los estados financieros intermedios consolidados, 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. 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. 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 del Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo 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 intermedio 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 tienen 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 Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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 30 de junio de 2019 y 2018 las sociedades del Grupo no tenían 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 los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados del grupo o subgrupo.

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

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

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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados 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 intermedia 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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 131.708 miles de euros (2018: 130.491 miles de euros) y préstamos con entidades de crédito por un importe de 50.013 miles de euros (2018: 50.014 miles de euros). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.308 miles de euros (888 miles de euros a 30 de junio de 2018) y 305 miles de euros respectivamente. Los préstamos con sus accionistas están remunerados a un tipo de interés fijo del 2% y los de entidades de crédito a Euribor+1,22%.

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

	30 de junio de 2019		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.013)	-	(50.013)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)	(131.708)	-	(131.708)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	37.250	-	37.250
Posición neta de tesorería	**(144.471)**	-	**(144.471)**

	31 de diciembre de 2018		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.014)	-	(50.014)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)	(130.491)	-	(130.491)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	13.871	-	13.871
Posición neta de tesorería	**(166.634)**	-	**(166.634)**

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.

Al 30 de junio de 2019	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	13	50.000	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	131.708	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.852	-	-	-
Dividendos pendientes de pago (Nota 11)	20.404	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.321	-	-	6.862
Total	**155.298**	**50.000**	**-**	**6.862**

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	14	-	50.000	-
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	130.491	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	3.755	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.321	-	-	6.837
Total	**135.581**	**-**	**50.000**	**6.837**

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

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.013)	(50.014)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y19)	(131.708)	(130.491)
Posición neta de tesorería	(144.471)	(166.634)
Patrimonio Neto	740.167	745.276
% Deuda / Patrimonio Neto	**(24,55%)**	**(24,22%)**
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	**(19,52%)**	**(22,36%)**

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables.

NOTA 5. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA / OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Con efecto 1 de enero de 2019, 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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 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

	30 de junio de 2019
Coste (*)	97.963
Amortización acumulada	(7.737)
Otros activos (**)	395
Total	**90.621**

(*) Dicho coste incluye importes de inversiones inmobiliarias en curso activados desde el 1 de enero de 2019 hasta el cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 por importe de 1.094 miles euros.
(**) Otros activos incluyen los costes de Comercialización por importe de 395 miles de euros.

b) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Prestaciones de servicios	-	1.846
Otros gastos de explotación	(159)	(146)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	(710)
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	**(159)**	**990**

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

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(159)	990
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.091)	(617)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	-
	(1.776.198)	1.773.409

NOTA 6. 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 1.01.2019				
Coste	453.116	405.664	92.570	**951.350**
Amortización acumulada	-	(23.621)	(20.905)	**(44.526)**
Valor neto contable	**453.116**	**382.043**	**71.665**	**906.824**
Altas	-	-	258	258
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	(48.771)	(33.026)	(7.335)	(89.132)
Dotación para amortización	-	(4.115)	(3.069)	(7.184)
Saldo a 30.06.2019	**404.345**	**344.902**	**61.519**	**810.766**
Coste	404.345	367.680	82.715	854.740
Amortización acumulada	-	(22.778)	(21.196)	(43.974)
Valor neto contable	**404.345**	**344.902**	**61.519**	**810.766**

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2018				
Coste	360.379	311.370	84.155	**755.904**
Amortización acumulada	-	(16.323)	(14.643)	**(30.966)**
Valor neto contable	**360.379**	**295.047**	**69.512**	**724.938**
Altas	24.403	20.935	8.365	53.703
Bajas	-	-	-	-
Altas por combinación de negocios	68.334	73.359	50	141.743
Dotación para amortización	-	(7.298)	(6.262)	(13.560)
Saldo a 31.12.2018	**453.116**	**382.043**	**71.665**	**906.824**
Coste	453.116	405.664	92.570	951.350
Amortización acumulada	-	(23.621)	(20.905)	(44.526)
Valor neto contable	**453.116**	**382.043**	**71.665**	**906.824**

La Sociedad ha procedido a clasificar como activos no corrientes mantenidos para la venta inversiones inmobiliarias cuyo coste ascendía a 96.869 miles de euros y su amortización asociada por importe de 7.737 miles de euros.

La Sociedad realizó las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2018:

- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

Las altas por combinación de negocios se correspondían con la adquisición de Maquini Investments, S.L.U. el 1 de octubre de 2018, ver Nota 20.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 ascendió a 51.968 miles de 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 1.268 miles de euros. Adicionalmente se han realizado inversiones adicionales en los inmuebles de la propiedad que a la fecha de las presentes cuentas anuales no se encontraban finalizadas por importe de 1.283 miles euros.

Los importes netos en libros a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 incluyeron el efecto de las plusvalías latentes aplicadas en la combinación de negocios descrita en la Nota 21, así como las altas correspondientes al ajuste al precio por importe de 28 miles de euros.

La Sociedad Dominante no ha realizado nuevas adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este periodo de 6 meses. Las altas se corresponden con las inversiones adicionales en los inmuebles de la propiedad que a la fecha de los presentes estados financieros intermedios no se encontraban finalizadas por importe de 258 miles 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. La última valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2018.

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, 10ª 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, el Grupo no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento media 6,66% (2017: 6,68%) y una Exit yield media del 5,55% (2017: 5,71%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Ni al 30 de junio de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Ni al 30 de junio de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad 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. A 30 de junio de 2019 los activos cuentan con todos los seguros necesarios en vigor.

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:

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos por arrendamiento	27.329	21.372
Re-facturación de gastos	3.306	2.134
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(11.442)	(8.518)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(3.746)	(2.695)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación.

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 30 de junio de 2019	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	6.375	6.078	-	12.453
No Corriente	**6.375**	**6.078**	**-**	**12.453**
Otros activos financieros				
Corriente	4.277	3.643	37.250	45.170
	4.277	**3.643**	**37.250**	**45.170**
Total activos financieros	**10.652**	**9.721**	**37.250**	**57.623**

A 31 de diciembre de 2018	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	6.379	6.005	-	12.384
No Corriente	**6.379**	**6.005**	**-**	**12.384**
Otros activos financieros	8.709	2.886	13.871	25.466
Corriente	**8.709**	**2.886**	**13.871**	**25.466**
Total activos financieros	**15.088**	**8.891**	**13.871**	**37.850**

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 6.375 miles de euros, cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento (6.379 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 6.078 miles de euros (6.005 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), dicho importe ha sido descontado a un tipo del 0,5% (2018: 1,43%).

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar (Notas 12 y 19)	**30 de junio de 2019**	**31 de diciembre de 2018**
Deudas con entidades de crédito	50.000	50.000
Otros pasivos financieros	6.862	6.837
No Corriente	**56.862**	**56.837**
Deudas con entidades de crédito	13	14
Otros pasivos financieros	154.525	134.595
Corriente	**154.538**	**134.609**
Total pasivos financieros	**211.400**	**191.446**

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	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Resto**	**Total**
Deudores comerciales (Nota 8)	3.601	938	1.982	1.982	1.176	-	**9.679**
Deudores varios	42	-	-	-	-		**42**
Otras inversiones financieras	4.277	-	-	-	-	6.375	**10.652**
Total activos financieros	**7.920**	**938**	**1.982**	**1.982**	**1.176**	**6.375**	**20.373**

Pasivos Financieros	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Resto**	**Total**
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	13	-	50.000				**50.013**
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 19)	131.708	-	-	-	-	-	**131.708**
Deudas comerciales (Nota 12)	1.092	-	-	-	-	-	**1.092**
Otros pasivos financieros (Nota 12)	21.725	-	-	-	-	6.862	**28.587**
Total pasivos financieros	**154.538**	**-**	**50.000**	**-**	**-**	**6.862**	**211.400**

NOTA 8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

		30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	I)	6.375	6.379
Clientes por ventas y prestación de servicios	II)	6.078	6.005
		12.453	**12.384**
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:			
Clientes	III)	3.254	2.652
Linealización de rentas	III)	347	233
Deudores varios		42	1
Inversiones financieras a corto plazo	IV)	4.277	8.709
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)		187	257
		8.107	**11.852**
		20.560	**24.236**

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 30 de junio de 2019 por importe de 6.078 miles de euros (6.005 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) 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 0,5% (2018: 1,43%).

III) Los clientes (deudores comerciales) y la linealización de rentas corresponden a cuentas a cobrar derivadas de la actividad del grupo por importe de 1.748 miles de euros y 347 miles de euros respectivamente (2.652 miles de euros y 233 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018), así como facturas pendientes de emitir por IBIs y tasas recuperables por importe de 1.506 miles de euros, que a 30 de junio de 2019 no se encontraban facturados.

IV) Este epígrafe recoge un depósito que otorga el anterior socio de Maquini Investments, S.L.U. como garantía de rentas por importe de 2.935 miles de euros (2018: 6.031 miles de euros), otro para la inversión futura de la implantación de uno de los inquilinos por importe de 1.330 miles de euros (2018:1.330 miles de euros) y unas garantías adicionales a corto plazo para la ejecución de obras por importe de 12 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018, adicionalmente, la Sociedad Dominante tenía contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.348 miles de euros que ha sido liquidado durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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 30 de junio de 2019 no se han producido deterioro de clientes. A 31 de diciembre de 2018 se procedió a dotar provisiones por deterioro de clientes por importe de 7 miles de euros.

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se desglosa del siguiente modo:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo	37.250	13.871
Total	**37.250**	**13.871**

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 enero de 2019	646.006.452	646.006	66.522	712.528
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2019	**646.006.452**	**646.006**	**66.522**	**712.528**

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	566.006.452	566.006	46.522	612.528
Otros movimientos	80.000.000	80.000	20.000	100.000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**646.006.452**	**646.006**	**66.522**	**712.528**

Con fecha 28 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas a aprobó las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones: la distribución de resultado del ejercicio, la propuesta de distribución de los dividendos, que se hizo efectiva el 11 de julio de 2018, la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad y la reducción del plazo de convocatoria de las Juntas Generales de la sociedad a 15 días

Con fecha 11 de septiembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la ampliación de capital de la Sociedad mediante la compensación de créditos por importe de 100.000 miles de euros y en virtud de los préstamos suscritos por 100.000 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 19). Se han emitido 80.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 20.000 miles de euros (0,25 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 624.180.645 acciones y una participación del 96,62%.

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 30 de junio de 2019 representan el 0,06% del Capital social de la Sociedad Dominante (el 0,06% al 31 de diciembre de 2018) y totalizan 394.453 acciones (400.603 acciones al 31 de diciembre de 2018), con un valor nominal global de 528 miles de euros (535 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) y un precio medio de adquisición de 1,34 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por importe de 528 miles de euros y 535 miles de euros respectivamente.

c) Reservas

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Reserva Legal	10.740	8.473
Otras reservas	2.139	802
	12.879	**9.275**

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 30 de junio de 2019 se encuentra dotada una reserva legal por importe de 10.740 miles de euros (8.473 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El importe reconocido bajo "Otras reservas" se corresponde con las reservas de consolidación procedentes de las sociedades dependientes.

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 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 de 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:

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Beneficio neto	15.288	13.283
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	566.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	394.453	535.327
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,02	0,02
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,02	0,02

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 los estados financieros intermedios consolidados y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010.

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 30 de Junio de 2019 el grupo tiene "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 2.139 miles de euros, de las que 803 miles de euros, corresponden a la fusión de Inversiones Iberia Nora, S.L. y 1.336 miles de euros a la inversión en Maquini Investments, S.L.

A 31 de diciembre de 2018 el grupo tenía "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 802 miles de euros, correspondientes en su totalidad a la fusión de Inversiones Iberia Nora, S.L.

NOTA 11. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, de la Sociedad Dominante, aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2019 fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2018
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	22.671
	22.671
Aplicación	
Reserva Legal	2.267
Dividendos	20.404
	22.671

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 diciembre de 2018 el 11 de julio de 2019, por lo que a 30 de junio de 2019 el dividendo a pagar se encuentra clasificado dentro de "otros pasivos financieros" del pasivo corriente.

NOTA 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

		30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	I)	50.000	50.000
Fianzas recibidas	II)	6.862	6.837
Total		**56.862**	**56.837**
Débitos y partidas a pagar a corto plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 19)	III)	131.708	130.491
Deudas con entidades de crédito	I)	13	14
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	IV)	1.092	2.763
Personal		-	20
Acreedores Varios		-	-
Otros pasivos financieros	V)	20.404	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	VI)	760	972
Otras deudas	VII)	1.321	1.321
Total		**155.298**	**135.581**
Total		**212.160**	**192.418**

I) El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos de 25.000 miles de euros cada uno de ellos, formalizados el 1 de octubre de 2018 y el 20 de diciembre de 2018, con un tipo de interés Euribor+1,22% y vencimiento a 3 años y los intereses devengados no pagados por importe de 13 mieles de euros (14 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

II) 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:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Zambal Spain Socimi, S.A.	5.632	5.607
Maquini Investments, S.L.U.	1.230	1.230
Total	**6.862**	**6.837**

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.

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

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

V) En el epígrafe de otros pasivos financieros se encuentra recogido el dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2019 y que se ha hecho efectivo el 11 de julio de 2019.

VI) En este epígrafe se recogen las deudas con la administración pública que se encuentran desglosadas en la Nota 13.

VI) Este epígrafe recoge el depósito que Crucio, anterior Socio de Maquini, constituyó a favor de esta para el pago de las aportaciones a obras de algunos inquilinos por importe de 1.321 miles de euros. Adicional a este importe, registrado bajo el epígrafe de periodificaciones, Crucio constituyó un depósito de garantía de rentas que a 30 de junio de 2019 ascendía a 2.419 miles de euros (5.512 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y el resto del importe recogido en periodificaciones a corto plazo de pasivo por importe de 41 miles de euros (140 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) se corresponde con la linealización de pasivo de uno de los contratos de arrendamiento.

a) Valor contable y valor razonable

El valor contable del de los débitos y partidas a pagar 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.

NOTA 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

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

		30 de junio de 2019	31 de diciembre 2018
Otros créditos con las Adm. Públicas			
Maquini Investments, S.L.U.		187	257
	Total	**187**	**257**
Otras deudas con las Adm. Públicas			
Zambal Spain Socimi, S.A.		(697)	(970)
Maquini Investments, S.L.U.		(63)	(2)
	Total	**(760)**	**(972)**

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

		30 de junio de 2019	31 de diciembre 2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas			
H.P. Deudora por IVA		-	70
H.P. retenciones		187	187
	Total	**187**	**257**
Otras deudas con las Administraciones Públicas			
H.P. Acreedores por IVA		(743)	(962)
H.P. IRPF		(5)	(8)
H.P. Acreedora por Seguridad Social		(12)	(2)
	Total	**(760)**	**(972)**

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 es la siguiente:

						30 de junio de 2019
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			15.447	-	-	-
	Aumentos	**Disminuciones**		**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(127)	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**15.320**			

						30 de junio de 2018
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			13.283	-	-	-
	Aumentos	**Disminuciones**		**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(128)	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**13.155**			

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 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 de 30 de junio de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.

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 los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016 asciende al 25%.

Por otra parte, se ha publicado en el BOE el 3 de diciembre de 2016 el Real Decreto-ley de 3/2016 de 2 de diciembre, por el que se adoptan relevantes modificaciones en el Impuesto de Sociedades aplicables al ejercicio 2016. Entre otros aspectos implica:

- Nuevo mecanismo de reversión de deterioros de participaciones que en normativa anterior se consideraron deducibles: reversión por importe anual, en 5 años, de forma automática (mayor si así es requerido por reglas generales).
- Nuevos límites a deducibilidad de BINs: rangos de deducibilidad del 60% / 70%, 50% (de 20 a 60 millones de euros de cifra de negocio), y de deducciones fiscales para evitar la doble imposición (si la Sociedad tiene más de 20 millones de cifra de negocio, el 50%).
- Caso especial de no aplicación de limites ante reversión automática de deterioros las BINs generadas fueron por causa de deterioros deducibles que supusieron más de un 90% de los gastos deducibles de ese período).

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 los presentes estados financieros intermedios 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:

	30 de junio de 2019		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(127)	(127)
	-	**(127)**	**(127)**

	30 de junio de 2018		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(97)	(97)
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	(31)	(31)
	-	**(128)**	**(128)**

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 30 de junio de 2019 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 2018 la Sociedad Dominante generó beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores realizaron la propuesta de distribución que se expone en la Nota 11 de las presentes notas explicativas.
- 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 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 19 (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.

- Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente 2 (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
- Edificio de oficinas situado en Avda. de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
- Edificio de oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid) adquirido el 29 de septiembre de 2015 (la sociedad que lo ostentaba en dicha fecha y que se ha fusionado en el ejercicio 2018).
- Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
- Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Participación del 100% en Maquini Investments, S.L.U. adquirida el 1 de octubre de 2018, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Camino fuente de la Mora 1 (Madrid) (ver nota 9).
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

La Sociedad Dominante cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil 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	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Barcelona	-	7%
Madrid	100%	93%
	100%	**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	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Arrendamiento de inmuebles	26.933	21.050
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	396	322
Refacturación de gastos	3.306	2.134
	30.635	**23.506**

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

e) Gastos de personal

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Sueldos y salarios	60	50
Seguridad social	8	7
Otras cargas sociales	3	3
	71	**60**

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

	30 junio de 2019	30 junio de 2018
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	1	**1**

La distribución del personal por sexos al cierre de 30 de junio de 2019 y al cierre de 30 de junio de 2018 del personal del Grupo era el siguiente:

	30 de junio de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

	30 de junio de 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 ni en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018, ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad y en el Gestor, IBA Capital Partners.

f) Otros gastos de explotación

El importe de otros gastos de explotación del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 se desglosa como se muestra a continuación:

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Reparaciones y conservación	211	136
Servicios de profesionales independientes	2.329	1.566
Primas de seguros	97	88
Servicios bancarios y similares	7	4
Publicidad y Propaganda	10	12
Suministros	330	93
Otros servicios	199	114
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	-	13
Otros tributos	3.216	2.464
Total	**6.399**	**4.490**

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

NOTA 16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 son los siguientes:

		30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos financieros:			
De terceros		2	-
	Total	**2**	**-**
Gastos financieros:			
De terceros		(305)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.308)	(888)
	Total	**(1.613)**	**(888)**
Total resultado financiero		**(1.611)**	**(888)**

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 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 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 y a algunas actuaciones sobre los mismos, la Sociedad Dominante ha prestado avales a terceros por valor de 1.441 miles de euros, tanto a 30 de junio de 2019 como a 30 de junio de 2018, como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos.

NOTA 18. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

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:

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Menos de 1 año	53.946	39.680
Entre 1 y 5 años	175.586	132.574
Más de 5 años	122.506	117.139

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 30 de junio de 2019	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.154	-
Altaya PTE, Ltd	-	1.308
Total gastos	**2.154**	**1.308**

A 30 de junio de 2018	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	1.345	-
Altaya PTE, Ltd	-	888
Total gastos	**1.345**	**888**

(*) 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 1.345 miles de euros (2018: 1.345 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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 ni en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Préstamos y partidas a Pagar		
Altaya PTE, Ltd	131.708	130.491
Total	**131.708**	**130.491**

El Grupo ha tenido en vigor durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 los siguientes préstamos con sus Socios:

c) El primero con fecha 20 de septiembre de 2018, por importe de 85.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019 y que a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios se encontraba pendiente de amortizar.

d) El segundo con fecha 14 de diciembre de 2018, por importe de 45.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019 y que a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios se encontraba pendiente de amortizar.

El Grupo ha tenido en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 los siguientes préstamos con sus Socios:

a) El primero con fecha 21 de noviembre de 2017, por importe de 60.000 miles de euros que estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 11).

b) El segundo con fecha 8 de diciembre de 2017, por importe de 40.000 miles de euros, que estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de mayo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 11).

c) El tercero con fecha 20 de septiembre de 2018, por importe de 85.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019.

d) El cuarto con fecha 14 de diciembre de 2018, por importe de 45.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019.

El vencimiento del préstamo en el corto plazo no entraña riesgo de empresa en funcionamiento dado que la intención de la sociedad es hacer frente a los mismos mediante capitalización o mediante la cancelación con los fondos y las plusvalías obtenidas de la enajenación de los activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos, anteriormente descritos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 ascienden a 1.308 miles de euros (888 miles de euros durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018) y el importe pendiente de pago, que se liquidará en la amortización de los mismo, es de 1.708 miles de euros (1.784 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, 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 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 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.

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad y en el Gestor, IBA Capital Partners.

NOTA 21. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El 1 de octubre de 2018 el Grupo procedió a adquirir 3.418.000 participaciones de la sociedad Maquini Investments, S.L. de 1 euro de valor nominal cada una, una prima de asunción total de 26.735 miles de euros y 72.776 miles de euros de aportaciones de socios por un importe total de 144.614 miles de euros incluyendo los costes de transacción.

La sociedad adquirida pasó 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	84.204
Aportación de Socios	50.323
Depósitos	8.380
Gastos de Transacción	1.679
Contraprestación total transferida	**144.586**
Efectivo	2.946
Inversiones inmobiliarias	141.715
Inversiones financieras	1.234
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.021
Otros pasivos financieros	(1.230)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(9.100)
Total activos netos identificables	**144.586**

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 1 de octubre de 2018, se produjo un resultado significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, a raíz de la combinación de negocios, aportando Maquini Investments, S.L.U. al Grupo un beneficio de 1.336 miles de euros.

Dicho impacto recogía 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 importe de 120 miles de euros.

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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 16 miles de euros (16 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018), y no se han devengado honorarios por otros servicios de verificación durante este periodo (10 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018).

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 31 miles de euros (10 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018).

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 hasta la formulación de los presentes estados financieros consolidados no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las notas explicativas.

* * * * * *

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 23 de octubre de 2019, 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 los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019, 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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:
(Expresado en euros)

ACTIVO	30/06/2019(*)	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	**826.205.225**	**921.294.753**
Inversiones inmobiliarias	**670.400.897**	**765.531.655**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**144.585.522**	**144.613.627**
Inversiones financieras a largo plazo	**11.218.806**	**11.149.471**
Otros activos financieros	11.218.806	11.149.471
ACTIVO CORRIENTE	**123.112.331**	**13.766.826**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**90.620.501**	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**3.337.914**	**2.593.138**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**-**	**7.877**
Inversiones financieras a corto plazo	**12.807**	**1.352.549**
Otros activos financieros	12.807	1.352.549
Periodificaciones a corto plazo	**28.339**	**493.410**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**29.112.770**	**9.319.852**
TOTAL ACTIVO	**949.317.556**	**935.061.579**

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019(*)	31/12/2018
PATRIMONIO NETO	**736.130.811**	**743.939.174**
FONDOS PROPIOS	**736.130.811**	**743.939.174**
Capital	**646.006.452**	**646.006.452**
Capital escriturado	646.006.452	646.006.452
Prima de emisión	**66.521.598**	**66.521.598**
Reservas	**11.542.664**	**9.275.577**
Acciones Propias	(527.959)	(535.327)
Resultado del ejercicio	**12.588.056**	**22.670.874**
PASIVO NO CORRIENTE	**55.631.802**	**55.607.630**
Deudas a largo plazo	**55.631.802**	**55.607.630**
Deudas con entidades de crédito	50.000.000	50.000.000
Otros pasivos financieros	5.631.802	5.607.630
PASIVO CORRIENTE	**157.554.943**	**135.514.775**
Provisiones a corto plazo	**4.076.489**	**2.108.459**
Deudas a corto plazo	**20.416.494**	**14.056**
Deudas con entidades de crédito	12.708	14.056
Otros pasivos financieros	20.403.786	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**131.708.153**	**130.490.833**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.312.763**	**2.761.754**
Periodificaciones a corto plazo	**41.044**	**139.673**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**949.317.556**	**935.061.579**

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018:
(Expresado en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2019(*)	30/06/2018(*) Reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios	**25.852.629**	**18.049.103**
Prestaciones de servicios	25.852.629	18.049.103
Otros ingresos de explotación	**76.585**	**-**
Gastos de personal	**(70.619)**	**(59.942)**
Sueldos, salarios y asimilados	(60.000)	(50.000)
Cargas sociales	(10.619)	(9.942)
Otros gastos de explotación	**(5.222.668)**	**(3.817.968)**
Servicios exteriores	(2.384.820)	(1.976.823)
Tributos	(2.837.848)	(1.827.874)
Otros gastos de gestión corriente	-	(13.271)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	**(6.278.254)**	**(3.939.665)**
Otros Resultados	**-**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**14.357.673**	**10.231.528**
Ingresos financieros	**2.280**	**1.371.595**
Gastos financieros	**(1.612.569)**	**(888.056)**
RESULTADO FINANCIERO	**(1.610.289)**	**483.539**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**12.747.384**	**10.715.067**
Impuesto sobre beneficios		**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**12.747.384**	**10.715.067**
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	**(159.328)**	990.191
RESULTADO DEL EJERCICIO	**12.588.056**	**11.705.258**

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.