

Madrid, 28 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 3/2020 de BME Growth, ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “ZAMBAL”), pone en su conocimiento que:

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
2. Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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



Zambal Spain SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios a 30 de junio de 2022



Informe de revisión de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Zambal Spain SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo para el periodo 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 del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.


Gorety Álvarez González

27 de octubre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19744

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondiente al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2022

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		783.953	789.390
Inversiones inmobiliarias	5	775.827	780.784
Inversiones financieras a largo plazo	6	8.126	8.606
Clientes a largo plazo		1.321	2.312
Otros activos financieros		6.805	6.294
ACTIVO CORRIENTE		52.798	62.695
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6,7	5.489	5.135
Periodificaciones a corto plazo		46	118
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	47.263	57.442
TOTAL ACTIVO		836.751	852.085

Las notas 1 a 22 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		766.999	787.293
FONDOS PROPIOS		766.999	787.293
Capital	9	646.006	646.006
Capital escriturado		646.006	646.006
Prima de emisión	9	66.522	66.522
Reservas	9	41.225	37.433
Acciones Propias	9	(582)	(581)
Resultado del ejercicio	10	13.828	37.913
PASIVO NO CORRIENTE		7.455	7.364
Deudas a largo plazo	6,11	7.455	7.364
Otros pasivos financieros		7.455	7.364
PASIVO CORRIENTE		62.297	57.428
Provisiones	11	3.254	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6,11	51.161	50.605
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,11,12	6.624	3.503
Periodificaciones	11	1.258	3.320
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		836.751	852.085

Las notas 1 a 22 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresada en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021 (*)</u>
Importe neto de la cifra de negocios	14	28.957	29.734
Otros ingresos de explotación		-	3
Gastos de personal	14.e)	-	(336)
Otros gastos de explotación	14.f)	(7.187)	(6.152)
Servicios exteriores		(3.743)	(2.741)
Tributos		(3.391)	(3.425)
Otros gastos de gestión corriente		(53)	14
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(7.335)	(7.396)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.435	15.853
Ingreso financieros	15	-	-
Gastos financieros	15	(607)	(429)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(607)	(123)
Por deudas con entidades de crédito		-	(306)
RESULTADO FINANCIERO		(607)	(429)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		13.828	15.424
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		13.828	15.424
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		13.828	15.424

(*) NO AUDITADO

Las notas 1 a 22 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO INTERMEDIO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2022	30/06/2021(*)
Resultado consolidado del ejercicio	12	13.828	15.424
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	12	13.828	15.424

(*) NO AUDITADO

Las notas 1 a 22 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021

	Capital (Nota 9)	Prima de asunción (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	TOTAL
Saldo final 31.12.2020	646.006	66.522	31.453	33.142	(538)	776.585
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	37.913	-	37.913
Operaciones con accionistas	-	-	5.268	(33.142)	(43)	(27.917)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	712	-	-	712
Saldo final 31.12.2021	646.006	66.522	37.433	37.913	(581)	787.293
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	13.828	-	13.828
Operaciones con accionistas	-	-	3.792	(37.913)	(1)	(34.122)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Saldo final 30.06.2022	646.006	66.522	41.225	13.828	(582)	766.999

	Capital (Nota 9)	Prima de asunción (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	TOTAL
Saldo final 31.12.2019	646.006	66.522	11.543	99.552	(35.000)	(506)	788.117
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	33.142	-	-	33.142
Operaciones con accionistas	-	-	19.910	(99.552)	35.000	-	(44.641)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(32)	(32)
Saldo final 31.12.2020	646.006	66.522	31.453	33.142	-	(538)	776.585
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	15.424	-	-	15.424
Operaciones con accionistas	-	-	5.268	(33.142)	-	-	(27.874)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	712	-	-	6	718
Saldo final 30.06.2021	646.006	66.522	37.433	15.424	-	(532)	764.853

Las notas 1 a 22 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	Nota	30/06/2022	30/06/2021(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	13.828	15.424
Procedente de actividades continuadas		13.828	15.424
Ajustes del resultado		11.196	11.087
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	7.335	7.396
Variación de Provisiones		3.254	3.262
Gastos financieros	15	607	429
Cambios en el capital corriente		1.296	(2.146)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(408)	(2.350)
Otros activos y pasivos corrientes		(1.988)	77
Acreedores y otras cuentas a pagar		3.121	(1.329)
Otros activos y pasivos no corrientes		571	1.456
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	(336)
Pagos de intereses		-	(336)
Cobros de intereses		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		26.320	24.029
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(2.377)	(290)
Inversiones inmobiliarias	5	(2.377)	(290)
Cobros por desinversiones		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(2.377)	(290)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	22.132
Emisión: Deudas con empresas del grupo y asociadas	18	-	50.000
Devolución y Amortización:		(34.122)	(27.868)
Dividendos	10	(34.122)	(27.874)
Adquisición de Instrumentos de Patrimonio Propio		-	6
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(34.122)	22.132
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(10.179)	17.448
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		57.442	29.871
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	47.263	75.742

(*) NO AUDITADO

Las notas 1 a 22 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-86710142, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 10 de abril de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 30960, Folio164, Sección 8, Hoja M557304 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle José Ortega y Gasset 11, (Madrid).

Con fecha 26 de diciembre de 2013 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio 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.

El objeto social de la Sociedad es:

- (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 22 de septiembre de 2021, en el marco de una operación de reestructuración, Altaya Pte. Ltd. Transfirió la totalidad de las acciones que ostentaba en la Sociedad Dominante a su sociedad hermana, la mercantil de derecho de Singapur, Erawan Oriental Pte. Ltd., cuyo capital social es detenido totalmente por Investment Beverage Business Fund.

La Sociedad forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal Erawan Oriental Pte, Ltd., domiciliada en Singapur. La dominante última del Grupo al que pertenecía a 30 de junio de 2022 era 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, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas a los estados financieros intermedios) están expresadas en miles de euros, salvo mención específica de lo contrario.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas el 31 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2022.

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 20 de octubre de 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

A efectos de cumplir con la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity", se publican junto a los presentes estados financieros intermedios el balance de situación a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparativas con el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad 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 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, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 de 12 de enero por los que se modifican 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, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio 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.
- Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal que modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity".

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios 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, de la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

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

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad 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 explica 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 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 la Sociedad.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a 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

La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio 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%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

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.

Para el ejercicio 2022 la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

La Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de la Sociedad 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, algunas partidas de estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios.

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 la establece la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity"

Los administradores de la Sociedad presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, del estado de flujos de efectivo intermedio y de las notas explicativas, además de las cifras del período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021. Las cifras a 30 de junio de 2021 no han sido auditadas.

h) Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado los presentes estados financieros intermedios de la Sociedad, correspondientes al período finalizado el 30 de junio de 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque tiene fondo de maniobra negativo por importe de 9.499 miles de euros, se ha analizado la generación de caja para los próximos 12 meses y no se ha identificado riesgo de incumplimiento de las obligaciones contraídas. Adicionalmente, una de las partidas más

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

significativas del pasivo corriente se corresponde con la deuda con su accionista mayoritario por importe de 50.000 miles de euros, que será posiblemente capitalizada en el primer semestre del año 2023. El accionista mayoritario presta el apoyo, se compromete a no solicitarlo si la Sociedad no tiene suficiente tesorería.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio de los presentes los estados financieros intermedios, 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 la Sociedad.

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

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

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:

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

	<u>Años</u>
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 5) 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.

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 pérdidas y ganancias 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.

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

3.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por el Consejo de Administración de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de los ingresos que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Los ingresos en sí no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ingresos puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ingresos pasados y sobre los futuros esperados para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron los pasados y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, y los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la Sociedad, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la Sociedad, se valoran por su coste.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A

MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance intermedio, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Reclasificación de activos financieros

La Sociedad reclasifica un activo financiero, cuando cambia el modelo de negocio que aplica a los mismos. La Sociedad considera que no existe una reclasificación y, por lo tanto, no aplica las siguientes políticas en los siguientes casos:

- Un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero que ha dejado de cumplir los requisitos establecidos por el marco normativo de información financiera aplicable para ser considerado como tal.
- Cuando un activo financiero pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

La Sociedad registra las reclasificaciones de forma prospectiva desde la fecha de reclasificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y, al contrario.

La Sociedad cuando reclasifica un activo financiero desde la categoría de activos a coste amortizado a la de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, registra el mismo a valor razonable en la fecha de reclasificación. Cualquier pérdida o ganancia que surja, por diferencia entre el coste amortizado previo del activo financiero y el valor razonable, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, cuando la Sociedad reclasifica un activo financiero desde la categoría de activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias a la de activos a coste amortizado, su valor razonable en la fecha de reclasificación pasa a ser su nuevo valor en libros.

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

Cuando la Sociedad reclasifica un activo financiero desde la categoría de activos a coste amortizado a la de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, registra el mismo a valor razonable en la fecha de reclasificación. Cualquier pérdida o ganancia que surja, por diferencia entre el coste amortizado previo del activo financiero y el valor razonable, se reconoce directamente en el patrimonio neto y aplica las políticas contables vigentes. El tipo de interés efectivo no se ajusta como resultado de la reclasificación.

Por el contrario, cuando la Sociedad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto a la de coste amortizado, este se registra a su valor razonable en esa fecha. Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se ajustan contra el valor razonable del activo financiero en la fecha de reclasificación. Como resultado el activo financiero se valora en la fecha de reclasificación como si se hubiera medido a coste amortizado desde su reconocimiento inicial.

- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Cuando la Sociedad reclasifica un activo financiero desde la categoría de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el activo financiero se sigue registrado a valor razonable.

Por el contrario, cuando la Sociedad reclasifica un activo financiero desde la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto a la de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, el activo financiero se sigue registrando a valor razonable, pero la ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias en esa fecha.

- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

3.4. 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.

3.5. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

Transacciones y saldos

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

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

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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

3.6. 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.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, 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 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 directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad.

3.7. PASIVOS FINANCIEROS

Se reconoce un pasivo financiero en el balance intermedio cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

De acuerdo con la nueva NRV 9 del Plan General de Contabilidad, las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran por su coste. En el momento, en el que las pérdidas asumidas por la Sociedad supongan que se haya deteriorado la totalidad del coste, las pérdidas adicionales que aporte dicha cuenta en participación o similar, será reconocida como un pasivo. Incluir párrafos siguientes, en el caso que sea de aplicación.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota 3.6 "Baja de pasivos financieros".

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

3.8. 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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

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.

3.9. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas acogidas al periodo de revisión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre Sociedades.

3.10. 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.

3.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A

MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Los ingresos provienen principalmente del alquiler y la refacturación de los costes vinculados a los mismos.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente.
2. identificación de las obligaciones.
3. determinación del precio de la transacción.
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones del contrato.
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del contrato.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones del contrato sobre la base de sus precios independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance.

De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

Los ingresos por arrendamiento, incluyendo las carencias de los contratos de arrendamiento, se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada de los contratos de arrendamiento.

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento y su gasto se incluye dentro del epígrafe de "amortización del inmovilizado".

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

3.12. 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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Arrendamiento financiero

Al 30 de junio de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.13. 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.

3.14. 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 (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias 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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

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.

3.15. 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.

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de mercado

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, la Sociedad 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 de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresada en miles de euros)

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 al no contar con préstamos con entidades de crédito, adicionalmente a dicha fecha el Grupo tenía préstamos con empresas del grupo que generaron intereses por un importe de 607 miles de euros.

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

	30 de junio de 2022		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas	-	(51.161)	(51.161)
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	47.263	47.263
Posición neta de tesorería	-	(3.898)	(3.898)

	31 de diciembre de 2021		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas	-	(50.605)	(50.605)
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	57.442	57.442
Posición neta de tesorería	-	6.837	6.837

La Sociedad 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, la Sociedad 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 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 los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresada en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

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 realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez (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 2022	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)				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	6.624	-	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	51.161	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	-	-	7.455
Total	57.785	-	-	7.455

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2021				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.503	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo	50.605	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	-	-	7.364
Total	54.108	-	-	7.364

d) Otros riesgos

No existen riesgos asociados al Covid dada la superación prácticamente total de la pandemia.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

4.2. GESTIÓN DEL CAPITAL

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

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

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

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la deuda dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes vinculadas.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto.

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 7, 14 y 24)	(51.161)	(50.605)
Posición neta de tesorería	(3.898)	6.837
Patrimonio Neto	766.999	787.293
% Deuda / Patrimonio Neto	6,67%	6,43%
% Posición neta de tesorería/ Patrimonio Neto	(0,51%)	0,87%

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresada en miles de euros)

NOTA 5. 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 2022 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2022					
Coste	404.342	350.188	104.173	2.967	861.670
Amortización acumulada	-	(42.959)	(37.927)	-	(80.886)
Valor neto contable	404.342	307.229	66.246	2.967	780.784
Altas	-	50	60	2.267	2.377
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(3.917)	(3.418)	-	(7.335)
Saldo a 30.06.2022	404.342	300.057	66.193	5.234	775.827
Coste	404.342	350.238	104.233	5.234	864.047
Amortización acumulada	-	(50.181)	(38.040)	-	(88.221)
Valor neto contable	404.342	300.057	66.193	5.234	775.827

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2021					
Coste	336.022	273.618	103.998	1.345	714.982
Amortización acumulada	-	(30.702)	(31.072)	-	(61.774)
Valor neto contable	336.022	242.916	72.926	1.345	653.208
Altas	-	430	122	1.622	2.175
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-
Altas por fusión	68.320	76.140	53	-	144.513
Dotación para amortización	-	(7.937)	(6.844)	-	(14.781)
Alta amortización (Fusión)	-	(4.319)	(12)	-	(4.331)
Saldo a 31.12.2021	404.342	307.229	66.246	2.967	780.784
Coste	404.342	350.188	104.173	2.967	861.670
Amortización acumulada	-	(42.959)	(37.928)	-	(80.886)
Valor neto contable	404.342	307.229	66.246	2.967	780.784

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

La Sociedad no ha realizado nuevas adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este periodo de 6 meses. Las altas se corresponden principalmente con obras menores.

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 2021.

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 2022 y 30 de junio de 2021, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2021, cuyas hipótesis fueron las siguientes Tasa de descuento media 6,81% en 2021 (6,77% en 2020) y una Exit yield media del 5,54% en 2021 (5,63% en 2020). Los Administradores de la sociedad consideran que la diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado cuenta con el margen suficiente para no ser necesario registrar deterioros en los presentes estados financieros intermedios.

Asimismo los Administradores consideran que las diferencias de valor que pudiesen tener los inmuebles en los primeros 6 meses de 2022 no es significativo y el margen que presenta cada inmueble entre el valor neto contable y el valor de mercado es mayor.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Ni al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Ni al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021, 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 2022 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 2022	30 de junio de 2021
Ingresos por arrendamiento	25.473	26.267
Re-facturación de gastos	3.484	3.458
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(11.778)	(11.624)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(3.352)	(2.677)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación, así como los ingresos financieros y el resultado de una reclamación de una plusvalía municipal.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresada en miles de euros)

NOTA 6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

a) Activos financieros

A 30 de junio de 2022	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros a coste amortizado	6.805	1.321	-	8.126
No Corriente	6.805	1.321	-	8.126
Otros activos financieros a coste amortizado	-	5.489	47.263	52.752
Corriente	-	5.489	47.263	52.752
Total activos financieros	6.805	6.810	47.263	60.878

A 31 de diciembre de 2021	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros a coste amortizado	6.294	2.312	-	8.606
No Corriente	6.294	2.312	-	8.606
Otros activos financieros a coste amortizado	-	5.135	57.442	62.577
Corriente	-	5.135	57.442	62.577
Total activos financieros	6.294	7.447	57.442	71.183

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 6.805 miles de euros, cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento (6.294 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación a largo plazo pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 1.321 miles de euros (2.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), dicho importe ha sido descontado a un tipo del 0,00% (2021: 0,00%).

b) Pasivos financieros

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

Pasivos financieros a coste amortizado:

A 30 de junio de 2022	A coste amortizado (Notas 14 y 16)
Otros pasivos financieros No Corriente	<u>7.455</u> <u>7.455</u>
Otros pasivos financieros Corriente	<u>57.785</u> <u>57.785</u>
A 31 de diciembre de 2021	A coste amortizado (Notas 14 y 16)
Otros pasivos financieros No Corriente	<u>7.364</u> <u>7.364</u>
Otros pasivos financieros Corriente	<u>54.108</u> <u>54.108</u>

6.2. 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 a Coste Amortizado	S1 2023	S1 2024	S1 2025	S1 2026	S1 2027	Resto	Total
Deudores comerciales (Nota 8)	5.489	1.321	-	-	-	-	8.810
Deudores varios							
Otras inversiones financieras	-	-	-	-	-	6.805	6.805
Total activos financieros	<u>5.489</u>	<u>1.321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.805</u>	<u>13.615</u>

Pasivos Financieros a Coste Amortizado	S1 2023	S1 2024	S1 2025	S1 2026	S1 2027	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)							
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 19)	51.161	-	-	-	-	-	51.161
Deudas comerciales (Nota 12)	6.624	-	-	-	-	-	6.624
Otros pasivos financieros (Nota 12)	-	-	-	-	-	7.455	7.455
Total pasivos financieros	<u>57.785</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.455</u>	<u>65.240</u>

NOTA 7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	3.237	2.991
Linealización de las rentas y anticipos	2.246	2.143
Anticipos a Proveedores	6	1
	5.489	5.135

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 30 de junio de 2022 es de 3.237 miles de euros (2.991 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

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

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

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se desglosa del siguiente modo:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo	47.263	57.442
Total	47.263	57.442

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 9. 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 2022	646.006	646.006	66.522	712.528
Saldo al 30 de junio de 2022	646.006	646.006	66.522	712.528

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	646.006	646.006	66.522	712.528
Saldo al 31 de diciembre de 2021	646.006	646.006	66.522	712.528

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

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

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2022 representan el 0,06% del Capital social de la Sociedad (el 0,06% al 31 de diciembre de 2021) y totalizan 439.303 acciones (439.303 acciones al 31 de diciembre de 2021), con un valor nominal global de 582 miles de euros (581 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) y un precio medio de adquisición de 1,2566 euros por acción.

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

b) Reservas

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Reserva Legal	27.801	24.010
Otras Reservas	13.423	13.423
	<u>41.224</u>	<u>37.433</u>

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.

c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no dispone a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

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

	<u>30 de junio de</u> <u>2022</u>	<u>30 de junio de</u> <u>2021</u>
Beneficio neto	13.828	15.424
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	439.303	392.103
Beneficio Básico por Acción (euros)	0.02	0,03
Beneficio diluido por Acción (euros)	0.02	0,03

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de 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 2022 ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

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.

NOTA 10. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 presentada a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2021 fueron los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	37.913
	<u>37.913</u>
Aplicación	
Reserva Legal	3.791
Dividendo a cuenta	-
Reservas Voluntarias	-
Dividendos	34.122
	<u>37.913</u>

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad está 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).

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

NOTA 11. 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 2022 y en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Fianzas	(7.455)	(7.364)
Deudas a largo plazo	(7.455)	(7.364)
Deudas a c/p con empresas del grupo	(51.161)	(50.605)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(5.769)	(2.834)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(855)	(669)
Provisiones	(3.254)	-
Deudas a corto plazo	(61.039)	(54.108)
Total	(68.494)	(61.472)

El importe registrado en el epígrafe de fianzas recibidas por arrendamientos corresponde a fianzas recibidas por la Sociedad con el siguiente

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Zambal Spain Socimi, S.A.	7.455	7.364
Total	7.455	7.364

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.

En la partida de Provisiones, el importe de 3.254 miles de euros refleja las provisiones por impuestos locales asociados a los inmuebles y a la actividad (principalmente IBI, TRUA e IAE).

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 de la Sociedad están denominados en euros.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresada en miles de euros)

NOTA 12. 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 2022	31 de diciembre de 2021
Otras deudas con las Adm. Públicas		
IVA	(855)	(669)
Total	(855)	(669)

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 2022 y el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		13.828	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(127)	(127)	-
Base imponible (resultado fiscal)		13.701		
	30 de junio de 2021			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		15.424		
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias		(127)	(127)	
Base imponible (resultado fiscal)		15.297		

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

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 2022 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 desde 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 límites 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).

NOTA 13. 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 2022 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad 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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

- Asimismo, dado que durante el 2021 la Sociedad 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 la Sociedad 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 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.
 - Edificio de Oficinas situado en Camino fuente de la Mora 1 (Madrid) adquirido el 1 de octubre de 2018.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

La Sociedad cotiza en el BME Growth desde el 1 de diciembre de 2015.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS

a) Información por segmentos de negocio

La actividad principal de la Sociedad 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

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 2022	30 de junio de 2021
Madrid	100%	100%
	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 2022	30 de junio de 2021
Arrendamiento de inmuebles	24.832	25.665
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	640	611
Refacturación de gastos	3.485	3.458
	28.957	29.734

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

e) Gastos de personal

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Sueldos y salarios		55
Seguridad social	-	4
Otras cargas sociales	-	9
Indemnizaciones	-	268
	-	336

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

	30 junio de 2022	30 junio de 2021
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1
Comerciantes	-	-
	-	1

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

La distribución del personal por sexos al cierre de 30 de junio de 2022 y al cierre de 30 de junio de 2021 del personal del Grupo era el siguiente:

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 la Sociedad no ha tenido personal contratado.

	30 de junio de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021, ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

Si bien la Sociedad 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 2022 y del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 se desglosa como se muestra a continuación:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Reparaciones y conservación	356	347
Servicios de profesionales independientes	2.457	1.926
Primas de seguros	111	114
Servicios bancarios y similares	62	4
Publicidad y Propaganda	8	8
Suministros	332	224
Otros servicios	417	118
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	53	(14)
Otros tributos	3.391	3.425
Total	7.187	6.152

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

NOTA 15. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 son los siguientes:

Gastos financieros:

De terceros	-	(306)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(607)	(123)
Total	(607)	(429)
Total resultado financiero	(607)	(429)

Los gastos financieros con empresas del grupo corresponden a los intereses devengados por los préstamos recibidos de Erawan Oriental PTE, Ltd, (ver Nota 19).

NOTA 16. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 la Sociedad no 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 ha prestado avales a terceros por valor de 94 miles de euros a 30 de junio de 2022 (94 miles de euros a 30 de junio de 2021, como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos).

NOTA 17. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2022 y a 30 de junio de 2021, la Sociedad 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 la Sociedad es arrendadora)

La Sociedad alquila 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 IPC) por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Menos de 1 año	46.0751	48.221
Entre 1 y 5 años	147.382	159.155
Más de 5 años	30.452	53.707

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

NOTA 18. 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 2022	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.171	-
Erawan Oriental PTE, Ltd	-	607
Total gastos	2.171	607

A 30 de junio de 2021	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L.	1.410	-
Altaya PTE, Ltd	-	123
Total gastos	1.410	123

(*) Sociedades participadas directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Este importe se encuentra capitalizado como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 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. Se han incrementado en el presente ejercicio los honorarios de gestión de IBA Capital Partners.

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 2022 ni en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene préstamos con empresas del grupo por importe de 51.161 miles de euros (a 30 de junio de 2021 eran 50.094 miles de euro), de los que 50.000 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el resto son intereses devengados no pagados.

La Sociedad ha tenido en vigor durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 el siguiente préstamo:

b) Con fecha 24 de mayo de 2021, con su accionista mayoritario Erawan Oriental PTE, Ltd, por importe de 50.000 miles de euros, devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de mayo de 2022 que fue novado hasta octubre (con interés del 4,5% desde el 1 de julio).

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

los mismos.

NOTA 19. 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 2022 ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, 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 2022 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 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 20. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedica la Sociedad, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, con la situación financiera o con los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

La Sociedad es auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Los honorarios devengados por ésta durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 18 miles de euros (16 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021), y no se han devengado honorarios por otros servicios de verificación durante este periodo.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 14 miles de euros (10 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A
MEMORIA EXPLICATIVA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresada en miles de euros)

NOTA 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 hasta la formulación de los presentes estados financieros no se han producido otros acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las notas explicativas.



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 20 de octubre de 2022, 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 correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Presidente:

Thierry Yves Marie Julienne

Consejero:
Guy de Clercq



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

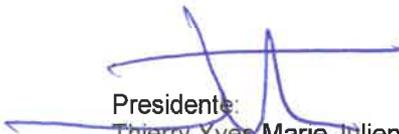
ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 20 de octubre de 2022, 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 correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA


Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne

Consejero:
Michel Raymond Palu


Secretario:
Ivan Azinovic Gamo

