

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Madrid, 27 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth, ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ("Zambal"), pone en su conocimiento que:

1. Zambal Spain SOCIMI, S.A.:
 - Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
 - Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
2. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que ha sido aprobado por el Consejo de Administración tras la revisión realizada por la Sociedad de dicha estructura y sistema de control.

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 auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="274 465 877 526">Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias</p> <p data-bbox="274 555 877 676">Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias ascienden a 778.431 miles de euros y representan el 92,6% del total del activo.</p> <p data-bbox="274 705 877 891">La Sociedad valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria adjunta.</p> <p data-bbox="274 920 877 1106">A este fin, la Sociedad compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente.</p> <p data-bbox="274 1135 877 1218">Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 6 de la memoria adjunta.</p> <p data-bbox="274 1247 877 1487">Dada la significatividad de las inversiones, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.</p>	<p data-bbox="877 555 1487 712">Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del periodo.</p> <p data-bbox="877 741 1487 927">Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2022 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="877 956 1487 1554" style="list-style-type: none"><li data-bbox="877 956 1487 1128">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.<li data-bbox="877 1158 1487 1240">• Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 6.<li data-bbox="877 1270 1487 1426">• Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las mismas.<li data-bbox="877 1456 1487 1554">• Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones. <p data-bbox="877 1583 1487 1704">Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 3.1 y 6 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.</p> <p data-bbox="877 1733 1487 1850">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretti Alvarez González (20208)

27 de abril de 2023



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2022

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		785.459.054	789.389.625
Inversiones inmobiliarias	6	778.431.399	780.783.861
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,8	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	7,9	7.027.655	8.605.764
Otros activos financieros		7.027.655	8.605.764
ACTIVO CORRIENTE		55.290.808	62.695.783
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7,10	4.643.364	5.135.247
Inversiones financieras a corto plazo	7,9	-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Otros activos financieros		-	-
Periodificaciones a corto plazo	16	116.494	118.563
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,11	50.530.950	57.441.973
TOTAL ACTIVO		840.749.862	852.085.408

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		778.577.013	787.293.143
FONDOS PROPIOS		778.577.013	787.293.143
Capital	12	646.006.452	646.006.452
Capital escriturado		646.006.452	646.006.452
Prima de emisión	12	66.521.598	66.521.598
Reservas	12	41.224.251	37.432.676
Acciones Propias	12	(613.284)	(581.016)
Resultado del ejercicio	13	25.437.996	37.913.433
PASIVO NO CORRIENTE		7.444.685	7.363.845
Deudas a largo plazo	7,14	7.444.685	7.363.845
Otros pasivos financieros		7.444.685	7.363.845
PASIVO CORRIENTE		54.728.164	57.428.420
Provisiones a corto plazo		36.466	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14	50.000.000	50.604.889
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	4.691.698	3.502.994
Periodificaciones	16	-	3.320.537
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		840.749.862	852.085.408

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	19	56.699.115	59.374.164
Prestaciones de servicios		56.699.115	59.374.164
Otros ingresos de explotación		-	(246)
		-	(246)
Gastos de personal	19	-	(327.850)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(322.611)
Cargas sociales		-	(5.239)
Otros gastos de explotación	19	(14.831.392)	(15.494.248)
Servicios exteriores		(8.162.592)	(8.851.277)
Tributos		(6.603.128)	(6.608.063)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(65.672)	(34.908)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6	(14.679.766)	(14.781.357)
Otros resultados	19	-	8.087.972
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		27.187.957	36.858.435
Ingresos financieros	20	6.983	2.071.012
Gastos financieros	20	(1.756.944)	(1.025.183)
RESULTADO FINANCIERO	20	(1.749.961)	1.045.829
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		25.437.996	37.904.264
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		25.437.996	37.904.264
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	5	-	9.169
RESULTADO DEL EJERCICIO		25.437.996	37.913.433

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Resultado del ejercicio	25.437.996	37.913.433
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	25.437.996	37.913.433

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

	Capital Nota 12	Reservas Nota 12	Prima de Emisión Nota 12	Resultado del ejercicio Nota 13	Acciones en patrimonio propias Nota 12	TOTAL
Saldo final 31.12.2020	646.006.452	31.452.956	66.521.598	33.142.055	(537.620)	776.585.441
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	(5.267.816)	-	-
- Reparto del resultado	-	5.267.816	-	(27.874.239)	-	(27.874.239)
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	(43.396)	(43.396)
Operaciones con acciones propias (Nota 12)	-	711.904	-	-	-	711.904
Otros	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	37.913.433	-	37.913.433
Saldo final 31.12.2021	646.006.452	37.432.676	66.521.598	37.913.433	(581.016)	787.293.143
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	(3.791.343)	-	-
- Reparto del resultado	-	3.791.343	-	(34.122.090)	-	(34.122.090)
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	(32.268)	(32.268)
Operaciones con acciones propias (Nota 12)	-	-	-	-	-	-
Otros	-	232	-	-	-	232
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	25.437.996	-	25.437.996
Saldo final 31.12.2022	646.006.452	41.224.251	66.521.598	25.437.996	(613.284)	778.577.013

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	25.437.996	37.904.264
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	6	14.679.766	14.781.357
- Variación de provisiones	15	38.535	(14.436)
- Ingresos financieros	20	(6.983)	(2.071.012)
- Gastos financieros	20	1.756.944	1.025.183
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	491.883	1.148.285
- Acreedores y otras cuentas a pagar	15	1.188.703	(232.962)
- Otros activos y pasivos corrientes		(3.320.537)	(5.636)
- Otros activos y pasivos no corrientes		1.658.949	2.500.373
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	20	6.983	2.071.012
- Cobros de dividendos	20	-	-
- Pagos de intereses	20	(2.361.833)	(433.850)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		39.570.406	56.672.578
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(12.327.304)	(2.174.980)
- Inmovilizado material		-	-
Cobros por desinversiones:			
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	-	980.697
- Inmovilizado material		-	989
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(12.327.304)	(1.193.294)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con empresas del grupo	23	-	50.000.000
- Amortización: Deudas con entidades de crédito	14	-	(50.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Pago de Dividendos	12	(34.122.090)	(27.874.239)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12	(32.036)	(43.396)
Flujos de efectivo de actividades de financiación		(34.154.126)	(27.917.635)
Flujo de efectivo de las operaciones interrumpidas		-	9.169
Flujo de efectivo de la fusión		-	1.142.341
Variación neta de efectivo o equivalentes		(6.911.024)	28.713.159
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		57.441.973	28.728.814
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		50.530.949	57.441.973

Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

Con fecha 26 de diciembre de 2013 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma, si bien el estatuto definitivo fue otorgado por la Agencia Tributaria el 28 de mayo de 2014, en los términos anteriormente expuestos.

La Sociedad cotiza en el BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 1 de diciembre de 2015, donde cumple con el requisito de difusión exigido por la circular 15/2016 del BME Growth.

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.

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 Zambal Spain SOCIMI, S.A. a su sociedad hermana, la mercantil de derecho de Singapur, Erawan Oriental Pte. Ltd., cuyo capital social es detenido totalmente por Isabel Trust.

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 anterior dominante última del Grupo al que pertenecía 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. Investment Beverage Business Fund ("IBB Fund") transfirió la totalidad de las acciones del accionista mayoritario actual de la Sociedad, Erawan Oriental Pte. Ltd. ("Erawan") que poseía un 96,62% del capital de la Sociedad, a The Isabel Trust, una entidad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de Singapur, con domicilio social en 30 rue du Rhône, 1204 Ginebra, Suiza (el "ISAT"), tras una orden sostenida durante el plazo de 1 mes, desde el 4 de octubre al 4 de noviembre de 2022 la posición de Erawan ascendió a un 96,63%, la misma que ostenta a 31 de diciembre de 2022 y a fecha de formulación.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

- Código de Comercio 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 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.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2022. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. 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 2023 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.

c) Agrupación de partidas

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

d) Cambios en estimaciones contables

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

e) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas explicativas, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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 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 los distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son las siguientes:

	<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 6) bajo el capítulo de "Construcciones."

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 como un crédito por el valor actual de las cuotas futuras pendientes atribuibles al arrendamiento del vuelo y posteriormente se valora el crédito sobre la base de la tasa efectiva de rentabilidad, reconociéndose como ingresos financieros los rendimientos devengados.

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

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. A este fin, la Sociedad compara, al final de cada ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas, obtenido a través de valoraciones de un experto independiente. 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.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

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 las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas 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 dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 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 partícipe 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.

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. 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- 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.

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 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, 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 mantiene 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.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

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 OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

3.5 PATRIMONIO NETO

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 PASIVOS FINANCIEROS

Se reconoce un pasivo financiero en el balance 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.

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 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

3.7 COSTES POR INTERESES

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

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

3.8 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 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.

3.9 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 de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

3.10 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.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

3.11 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.12 PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.13 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 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.

3.14 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

3.15 FIANZAS

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

3.16 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

3.17. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y el resultado del ejercicio 2022 y 2021. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surgía de la deuda financiera, hasta su amortización durante el ejercicio 2021.

La Sociedad estaba expuesta a este tipo de riesgo durante el ejercicio 2021, como consecuencia de préstamos con entidades de crédito, si bien a 31 de diciembre de 2021 se encontraban amortizados en su totalidad. Dichos préstamos al encontrarse amortizados en 2022 no han generado intereses (390.739 a 31 de diciembre de 2021), que estaban remunerados a Euribor +1,22%. El 24 de mayo de 2021 la Sociedad formalizó 50.000.000 euros de préstamos con empresas del grupo, se encuentran remunerados a un tipo de interés fijo (nota 23) y han generado unos intereses por importe de 1.756.944 euros en 2022 (634.444 euros en el ejercicio 2021).

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

	31 de diciembre de 2022		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 14 y 24)	-	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 11)	50.530.949	-	50.530.949
Posición neta de tesorería	50.530.949	-	530.949

	31 de diciembre de 2021		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 14 y 24)	-	(50.604.889)	(50.604.889)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 11)	57.441.973	-	57.441.973
Posición neta de tesorería	57.441.973	(50.604.889)	6.837.084

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. Los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés al que está sometida la Sociedad es mínimo.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

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

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

- Saldos relacionados con Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo (Nota 23)
- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 9)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2022				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.691.698	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo	50.000.000	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	-	-	7.444.685
Total	54.691.698	-	-	7.444.685
Al 31 de diciembre de 2021				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.502.994	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo	50.604.889	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	-	-	7.363.845
Total	54.107.883	-	-	7.363.845

d) Otros riesgos

El Consejo de Administración de la Sociedad, ha realizado una evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis en Ucrania ha tenido en las operaciones y liquidez de la Sociedad, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de operaciones:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis de Ucrania no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han identificado incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Las valoraciones de las inversiones inmobiliarias reflejan el impacto de la crisis de Ucrania, si bien no se ha producido el deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 7, 14 y 23)	(50.000.000)	(50.604.889)
Posición neta de tesorería	530.950	6.837.084
Patrimonio Neto	778.577.013	787.293.143
% Deuda / Patrimonio Neto	6,42%	6,43%
% Posición neta de tesorería/ Patrimonio Neto	0,07%	0,87%

Ambas ratios se encuentran dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad consideran como aceptables.

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

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

Con efecto 1 de enero de 2019, la Sociedad decidió reclasificar determinados inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta porque a dicha fecha cumplían con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A continuación, se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

a) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Prestaciones de servicios	-	9.169
Otros gastos de explotación	-	-
Amortización	-	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	-	9.169

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	9.169
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	-

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue el siguiente:

					Euros
	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2022					
Coste	404.342.416	350.187.916	104.173.043	2.966.648	861.670.023
Amortización acumulada	-	(42.958.627)	(37.927.535)	-	80.886.162
Valor neto contable	404.342.416	307.229.289	66.245.508	2.966.648	780.783.861
Altas	-	250.000	-	12.077.304	12.327.304
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	50.316	71.126	(121.442)	-
Dotación para amortización	-	(8.510.212)	(6.169.554)	-	(14.679.766)
Saldo a 31.12.2022	404.342.416	299.019.393	60.147.080	14.922.510	778.431.399
Coste	404.342.416	350.488.232	104.244.169	14.922.510	873.997.327
Amortización acumulada	-	(51.468.839)	(44.097.089)	-	(95.565.928)
Valor neto contable	404.342.416	299.019.393	60.147.080	14.922.510	778.431.399

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

En el ejercicio 2018 y 2021 la sociedad efectuó una operación de fusión acogida al régimen especial de reestructuraciones prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades por el que procedió a absorber a las sociedades Iberia Nora y Maquini respectivamente. Por todo lo anterior, dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias la Sociedad tienen registrados dos activos a valor razonable de la fusión, que difiere del valor fiscal, el primero de ellos corresponde con el incorporado a 1 de enero de 2018, cuyo valor fiscal a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 97.492.365 euros (99.845.245 euros a 31 de diciembre de 2021), el otro de ellos el incorporado en la fusión del 1 de enero de 2021, con un valor fiscal a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 92.973.249 euros (94.575.035 euros a 31 de diciembre de 2021). Los requisitos formales de la información relativa a los balances de las sociedades, la relación de bienes adquiridos, y el resto de obligaciones fiscales se encuentran recogidos dentro de las memorias correspondientes a los cierres de los ejercicios 2018 y 2021.

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

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2021					
Coste	336.021.969	273.617.711	103.997.534	1.344.651	714.981.865
Amortización acumulada	-	(30.702.073)	(31.071.777)	-	(61.773.850)
Valor neto contable	336.021.969	242.915.638	72.925.757	1.344.651	653.208.015
Altas	-	430.445	122.538	1.621.997	2.174.980
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-
Altas por fusión	68.320.447	76.139.760	52.971	-	144.513.178
Dotación para amortización	-	(7.937.148)	(6.844.209)	-	(14.781.357)
Alta amortización (Fusión)	-	(4.319.406)	(11.549)	-	(4.330.955)
Saldo a 31.12.2021	404.342.416	307.229.289	66.245.508	2.966.648	780.783.861
Coste	404.342.416	350.187.916	104.173.043	2.966.648	861.670.023
Amortización acumulada	-	(42.958.627)	(37.927.535)	-	(80.886.162)
Valor neto contable	404.342.416	307.229.289	66.245.508	2.966.648	780.783.861

Las altas por fusión se corresponden con la fusión por absorción por parte de Zambal Spain Socimi, S.A., de la sociedad Maquini Investments, S.L. aprobada el 25 de noviembre de 2021 por la Junta General de Accionistas, ver Nota 8.

a) Pérdidas por deterioro

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

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

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2022 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 2022.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 previsible.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento media 7,71% (2021: 6,81%) y una Exit Yield media del 5,67% (2021: 5,54%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados por importe de 5.900.062 euros y 1.052.102 euros respectivamente.

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos por arrendamiento	49.915.007	52.731.166
Re-facturación de gastos	6.784.108	6.642.998
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento.	(23.976.009)	(23.693.023)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (*)	(7.285.111)	2.223.123

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

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Menos de 1 año	51.411.969	48.034.437
Entre 1 y 5 años	148.833.835	159.155.119
Más de 5 años	23.625.503	41.276.103

f) Activos afectos a garantías

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 no hay ningún inmueble afecto a garantías.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 31 de diciembre de 2022	<u>Inversiones Financieras (Nota 9)</u>	<u>Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)</u>
A coste amortizado	7.027.655	-
No Corriente	7.027.655	-
A coste amortizado	-	4.643.364
Corriente	-	4.643.364

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A 31 de diciembre de 2021

	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)
A coste amortizado	8.605.764	-
No Corriente	8.605.764	-
A coste amortizado	-	5.135.247
Corriente	-	5.135.247

Dentro de activos financieros a coste amortizado a largo plazo se encuentran reconocidas, las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 6.697.340 euros (6.293.614 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento. Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 330.315 euros, dicho importe ha sido descontado a un tipo del 0,00%, (2.312.150 euros descontados a un tipo del 0,00% en 2021). Los Administradores consideran que el impacto de no descontar los activos financieros no es significativo.

b) Pasivos financieros a coste amortizado:

A 31 de diciembre de 2022

	A coste amortizado (Nota 14)
Deudas con entidades de crédito	-
Otros pasivos financieros	7.444.685
No Corriente	7.444.685
Deudas con entidades de crédito	-
Otros pasivos financieros	54.691.698
Corriente	54.691.698

A 31 de diciembre de 2021

	A coste amortizado (Nota 14)
Deudas con entidades de crédito	-
Otros pasivos financieros	7.363.845
No Corriente	7.363.845
Deudas con entidades de crédito	-
Otros pasivos financieros	54.107.883
Corriente	54.107.883

7.2 Análisis por vencimientos

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

8. Inversiones en empresas del grupo

Inversiones en empresas del grupo a largo plazo:

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo muestra un importe de 0 euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021

Los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2021 fueron los siguientes:

	Saldo al 31.12.2020	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2021
Maquini Investments, S.L.	139.585.522	-	(139.585.522)	-
Total	139.585.522	-	(139.585.522)	-

Las bajas se produjeron por la fusión por absorción por parte de la Sociedad, aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 25 de noviembre de 2021.

9. INVERSIONES FINANCIERAS

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	330.315	2.312.151
Fianzas	6.697.340	6.293.613
Inversiones financieras a largo plazo	7.027.655	8.605.764
Total Inversiones financieras	7.027.655	8.605.764

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

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2022 por importe de 330.315 euros (a 31 de diciembre de 2021 por importe de 2.312.151 euros) se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento. Dichos importes han sido descontados a un tipo del 0,00% (0,00% a 31 de diciembre de 2021).

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	2.390.821	2.990.820
Linealización de las rentas y anticipos	2.128.366	2.142.897
Anticipos a Proveedores	785	1.530
Deudores varios	123.392	
	4.643.364	5.135.247

Durante el ejercicio 2022 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 65.671 euros (34.908 euros durante el ejercicio 2021).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2022 es de 2.390.821 euros (2.990.820 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Tesorería	50.530.950	57.441.973
	50.530.950	57.441.973

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

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

12. 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	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050
Saldo al 31 de diciembre de 2022	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050
Saldo al 31 de diciembre de 2021	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050

Con fecha 28 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas procedió a aprobar las cuentas anuales individuales de la Sociedad, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones: la distribución de resultado del ejercicio, la propuesta de distribución de los dividendos, que ya se había hecho efectiva el 23 de febrero de 2022 y la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad.

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Erawan Oriental Pte Ltd con 624.214.695 acciones y una participación del 96,63%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2022 representan el 0,07% del Capital social de la Sociedad (el 0,06% al 31 de diciembre de 2021) y totalizan 473.053 acciones (439.303 acciones al 31 de diciembre de 2021), con un valor nominal global de 613.284 euros (581.016 euros al 31 de diciembre de 2021) y un precio medio de adquisición de 1,296 euros por acción.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2022 por importe de 613.284 euros (581.016 euros a 31 de diciembre de 2021).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Reserva Legal	27.801.194	24.009.851
Otras Reservas	13.423.056	13.422.825
	<u>41.224.250</u>	<u>37.432.676</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.

Durante el ejercicio 2022 se ha dotado una reserva legal por importe de 3.791.343 euros (3.314.206 euros en 2021).

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

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

<u>Cálculo de las ganancias básicas y diluidas</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Beneficio neto	25.437.996	37.913.433
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	597.150	421.228
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,04	0,06
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,04	0,06

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2022 son los siguientes:

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	25.437.996	37.913.433
	25.437.996	37.913.433
Aplicación		
Reserva Legal	2.543.800	3.791.343
Dividendo a cuenta	-	-
Reservas Voluntarias	-	-
Dividendos	22.894.196	34.122.090
	25.437.996	37.913.433

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

14. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Fianzas	(7.444.685)	(7.363.845)
Deudas a largo plazo	(7.444.685)	(7.363.845)
Deudas con entidades de crédito	-	-
Deudas a c/p con empresas del grupo	(50.000.000)	(50.604.889)
Deudas a corto plazo	(50.000.000)	(50.604.889)
Total	(57.444.685)	(57.968.734)

El epígrafe de "Deudas con empresas del grupo" recoge a 31 de diciembre de 2022 y 2021 un préstamo de 50.000.000 euros, formalizado el 24 de mayo de 2021, con un tipo de interés 2,0% y vencimiento el 31 de mayo de 2022, renovado posteriormente hasta el 31 de octubre de 2022 fijando el tipo de interés en el 4,5%. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se ha formalizado una novación del préstamo modificando el vencimiento, del mismo, al 30 de junio de 2024, manteniendo el principal y el tipo de interés aplicable (ver Nota 23).

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

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

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Proveedores	(4.121.147)	(2.833.909)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	(570.551)	(669.085)
	(4.691.698)	(3.502.994)

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 18/2022

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, posteriormente modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2022 y 2021 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	15
Ratio de operaciones pagadas	44	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	10
	Euros	Euros
Total pagos realizados	25.230.644	12.635.908
Total pagos pendientes	588.372	1.167.647

Del total de facturas pagadas durante el ejercicio 2022 (1.432), 1.326 (93%) por importe de 21.790.334 euros fueron pagadas en un plazo inferior o igual a 60 días, mientras que el resto, 106 (7%) por importe de 3.440.310 euros fueron pagadas en un plazo superior.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y posteriormente modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre.) es de 30 días salvo pacto en contrario entre las partes, en cuyo caso puede ampliarse hasta 60 días.

16. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El saldo incluido en este epígrafe del activo se corresponde con los pagos de los seguros por importe de 114.446 euros (117.510 euros a 31 de diciembre de 2021) y otros pagos a proveedores por importe de 2.048 euros (1.053 euros a 31 de diciembre de 2021) cuyo devengo se producirá durante el próximo ejercicio.

No hay saldo incluido en este epígrafe del pasivo en 2022 que se correspondería con los cobros anticipados de alquileres y obras por importe de (3.320.537 en 2021).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		31 de diciembre de 2022 Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		25.437.996		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(254.073)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		25.183.923		

	Cuenta de pérdidas y ganancias		31 de diciembre de 2021 Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		37.904.264		
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(254.073)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		37.650.191		

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Límite a la amortización fiscal (Reversión)	(254.073)	(254.073)
	(254.073)	(254.073)

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.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Los saldos a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
IVA	560.314	669.085
Seguridad Social y otros	10.237	-
Pasivo Corriente (Nota 15)	570.551	669.085

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009), MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
 - 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.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
 - Desde la constitución de la Sociedad todas las reservas han procedido de ejercicios en los que ha aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley. De todas las reservas al 31 de diciembre de 2022 850.467 euros corresponden con reservas de rentas sujetas al tipo general de gravamen y 40.373.783 euros al tipo de gravamen del cero por ciento. Al 31 de diciembre de 2021 850.467 euros correspondían con reservas de rentas sujetas al tipo general de gravamen y 36.582.209 euros al tipo de gravamen del cero por ciento.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, así como la fecha de acuerdo de distribución de los dividendos:

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Año Fiscal	Resultado del Ejercicio	Dividendo	0%	25%	Fecha Aprobación
31/03/2015	28.694.694 €	22.955.756 €	22.955.756 €	- €	30/09/2015
31/12/2015	8.345.586 €	6.676.467 €	6.676.467 €	- €	27/06/2016
31/12/2016	27.488.799 €	24.739.919 €	17.085.721 €	7.654.198 €	27/06/2017
31/12/2017	20.204.261 €	18.183.835 €	18.183.835 €	- €	28/06/2018
31/12/2018	22.670.874 €	20.403.787 €	20.403.787 €	- €	28/06/2019
31/12/2019	99.552.242 €	79.641.794 €	79.641.794 €	- €	30/06/2020
31/12/2020	33.142.055 €	27.874.239 €	27.874.239 €	- €	24/06/2021
31/12/2021	37.913.433 €	34.122.090 €	34.122.090 €	- €	28/06/2022

- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.
- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:
 - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han distribuido dividendos con cargo a las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley así como identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley

Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles 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), adquirida la sociedad el 29 de septiembre de 2015.
- Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- o Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
- o Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
- o Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- o Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- o Edificio de Oficinas situado en Camino Fuente de la Mora 1 (Madrid) adquirido el 1 de octubre de 2018.
- o Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

La Sociedad cotiza en el BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 1 de diciembre de 2015, donde cumple con el requisito de difusión exigido por la circular 15/2016 del BME Growth.

19. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Madrid	100%	100%
	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Arrendamiento de inmuebles	48.635.252	51.518.711
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	1.279.755	1.212.455
Refacturación de gastos	6.784.108	6.642.998
	56.699.115	59.374.164

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Sueldos y salarios	-	322.611
Seguridad social	-	4.238
Otras cargas sociales	-	1.001
	-	327.850

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

En el ejercicio 2021 se rescindió el contrato con la empleada de la Sociedad, devengándose la indemnización correspondiente.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	1.185.042	1.113.675
Servicios de profesionales independientes	5.020.424	6.071.435
Primas de seguros	222.486	229.217
Servicios bancarios y similares	98.110	17.761
Publicidad y Relaciones Públicas	34.992	11.754
Suministros	787.294	603.124
Otros servicios	814.244	804.310
Otros gastos de explotación	65.672	34.909
	<u>8.228.264</u>	<u>8.886.185</u>
Tributos	6.603.128	6.608.063
	<u>14.831.392</u>	<u>15.494.248</u>

e) Otros Resultados

En 2022 no hay resultado extraordinario (8.087.972 euros en el ejercicio 2021). Las cantidades recogidas bajo este epígrafe se correspondieron con el resultado de un procedimiento para la recuperación de ciertos tributos de la Administración pública, que han sido reconocidos como ingresos tras sentencia firme y recuperación de las cantidades solicitadas. Los intereses por el retraso en la recuperación de dicho importe han sido reconocidos como ingresos financieros en el ejercicio 2021 por importe de 2.071.012 euros. En el ejercicio 2022 los ingresos por importe de 6.983 euros se corresponden con los intereses en la recuperación de otras deudas del Ayuntamiento de Madrid.

20. RESULTADO FINANCIERO

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (nota 8)	-	-
- De terceros (nota 19 e))	6.983	2.071.012
	<u>6.983</u>	<u>2.071.012</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.756.944)	(634.444)
De terceros	-	(390.739)
	<u>(1.756.944)</u>	<u>(1.025.183)</u>
Resultado financiero	<u>(1.749.961)</u>	<u>1.045.829</u>

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

21. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

La Sociedad no tiene ningún compromiso de compra de activos al 31 de diciembre de 2022.

Compromisos por arrendamiento operativo

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.

22. RETRIBUCIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2022 y ni el ejercicio 2021, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 23.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2022, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A.

23. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de diciembre de 2022	Servicios recibidos	Gastos Financieros
Erawan Oriental, Pte. Ltd	-	1.756.944
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.341.015	-
Total gastos	4.341.015	1.756.944

A 31 de diciembre de 2021	Servicios recibidos	Gastos Financieros
Erawan Oriental, Pte. Ltd	-	634.444
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.820.420	-
Total gastos	2.820.420	634.444

(*) Sociedad participada directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se corresponden a honorarios de gestión por importe de 4.341.015 euros (2.820.420 euros en el ejercicio anterior) y 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.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo con empresas del grupo se correspondía con el préstamo de 50.000.000 euros formalizado el 24 de mayo de 2021 con el accionista principal Erawan Oriental, Pte. Ltd., (en 2021 junto con los intereses devengados y pendientes de pago por importe de 50.604.889 euro).

La Sociedad tiene en vigor al 31 de diciembre de 2022 el siguiente préstamo con su accionista principal:

a) Con fecha 24 de mayo de 2021, por importe de 50.000.000 euros, devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento fue el 31 de mayo de 2022, renovado posteriormente hasta el 31 de octubre de 2022 fijando el tipo de interés en el 4,5%. Con fecha 1 de marzo de 2023, se ha formalizado una novación del préstamo modificando el vencimiento, del mismo, al 30 de junio de 2024, manteniendo el principal y el tipo de interés aplicable.

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

24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A 1 de marzo de 2023 la Sociedad ha procedido a formalizar una novación del préstamo de 50.000.000 euros, en el que se amplía la fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2024, manteniendo el tipo de interés del mismo.

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido otros acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las notas explicativas.

25. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 68.360 euros y 17.600 euros por otros servicios de revisión asociados a la revisión limitada de los estados financieros semestrales en 2022 (62.145 euros y 16.000 euros por otros servicios de revisión asociados a la revisión limitada de los estados financieros semestrales en 2021). Durante el ejercicio 2022 se han prestado servicios distintos de los de auditoría por otras sociedades de la red de PwC España, relacionados con servicios fiscales por un importe de 24.530 euros (24.396 euros en el ejercicio 2021).

No se han prestado servicios exigidos al auditor de Cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2022 ni 2021.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

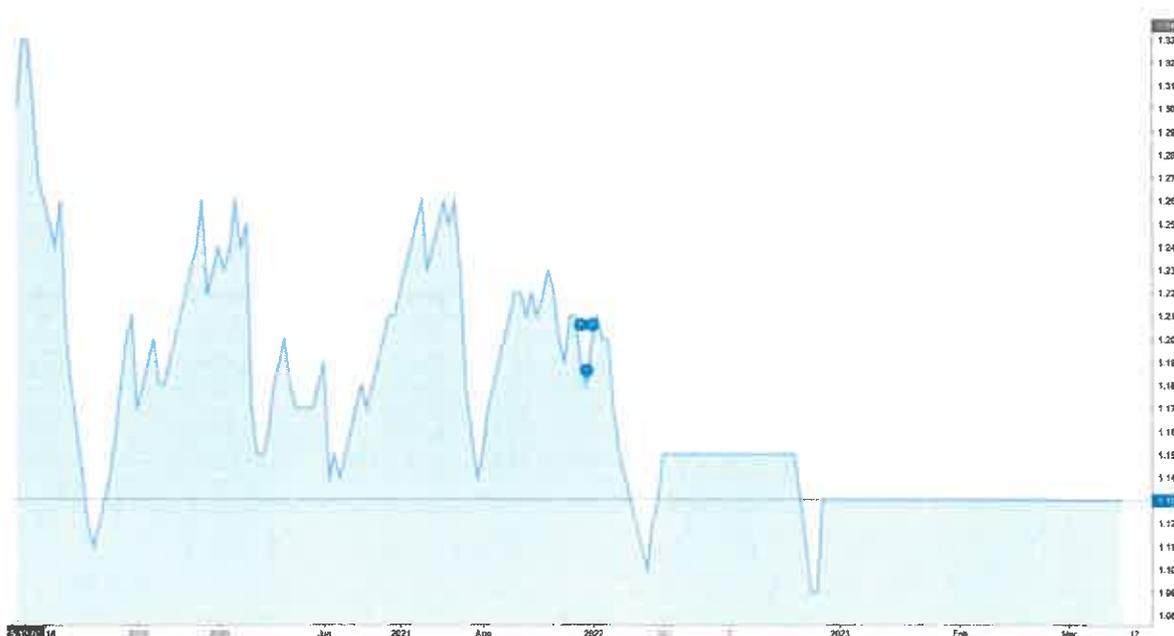
La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle José Ortega y Gasset 11. La Sociedad forma parte de un Grupo de Sociedades cuya sociedad dominante Erawan Oriental, Pte. Ltd. (Singapur).

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las dieciseis inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación, a la enajenación de dos de ellas durante el ejercicio 2016 y otra en el ejercicio 2019, a 31 de diciembre de 2022 cuenta con trece inversiones inmobiliarias bajo gestión, tras la fusión con su participada Maquini Investments, S.L., con efectos del 1 de enero de 2021. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Evolución de la Acción:



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde diciembre de 2015 con una cotización de 1,30 euros/acción, hasta la fecha del informe, cerrando el 17 de marzo en 1,13 euros/acción.

Evolución Previsible

La Sociedad se centrará en 2023 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2022, las ventas netas de la Sociedad fueron de 56.699.115 euros (59.374.164 euros en el ejercicio 2021), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 27.187.957 euros en el ejercicio 2022 (36.858.435 euros en el ejercicio 2021) y el resultado del ejercicio 2022 ascendió a 25.437.996 euros (37.913.433 euros en el ejercicio 2021).

3. Investigación y desarrollo

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

4. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2022 representan el 0,07% del capital social de la Sociedad y totalizan 473.053 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,296 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 por importe de 613.284 euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2022 es de 646.006.452 acciones (646.006.452 acciones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021) y el número promedio de acciones propias del ejercicio de 2022 es 597.150 acciones.

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

5. Política de Dividendos

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

La distribución de dividendos del ejercicio anterior y la propuesta de distribución para el presente ejercicio son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	25.437.996
	25.437.996
Aplicación	
Reserva Legal	2.543.800
Dividendo a cuenta	-
Reservas Voluntarias	-
Dividendos	22.894.196
	25.437.996
	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	37.913.433
	37.913.433
Aplicación	
Reserva Legal	3.791.343
Dividendo a cuenta	-
Reservas Voluntarias	-
Dividendos	34.122.090
	37.913.433

6. Uso de instrumentos financieros

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

7. Gestión de riesgos financieros

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

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

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

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión son los siguientes:

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

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surgía de la deuda financiera, hasta su amortización durante el ejercicio 2021.

La Sociedad estaba expuesta a este tipo de riesgo durante el ejercicio 2021, como consecuencia de préstamos con entidades de crédito, si bien a 31 de diciembre de 2021 se encontraban amortizados en su totalidad. El 24 de mayo de 2021 la Sociedad formalizó 50.000.000 euros de préstamos con empresas del grupo, se encuentran remunerados a un tipo de interés fijo del 2%, que fue posteriormente modificado al 4,5%, y han generado unos intereses por importe de 1.756.944 euros en el ejercicio 2022 (634.444 euros en el ejercicio 2021).

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

	31 de diciembre de 2022		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-
Posición neta de tesorería	50.530.949	(50.000.000)	50.530.949

	31 de diciembre de 2021		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas Efectivo y equivalentes de efectivo	-	(50.604.889)	(50.604.889)
Posición neta de tesorería	57.441.973	(50.604.889)	6.837.084

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por el Consejo de Administración de la Sociedad como bajo, ya que los arrendatarios son de alta calidad crediticia y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de 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 en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo.
- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo.
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2022				
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.691.698	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo	50.000.000	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	-	-	7.444.685
Total	54.691.698	-	-	7.444.685

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2021				
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.502.994	-	-	-
Deudas con empresas del grupo	50.604.889	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	-	-	7.363.845
Total	54.107.883	-	-	7.363.845

d) Otros riesgos

El Consejo de Administración de la Sociedad, ha realizado una evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis en Ucrania ha tenido en las operaciones y liquidez de la Sociedad, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:**

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis de Ucrania no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas.

- **Riesgo de liquidez:**

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- **Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:**

No se han identificado incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Las valoraciones de las inversiones inmobiliarias reflejan el impacto de la crisis de Ucrania, si bien no se ha producido el deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

8. Personal

En el ejercicio 2021 se rescindió el contrato con la empleada de la Sociedad, devengándose la indemnización correspondiente

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, posteriormente modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2022 y 2021 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	15
Ratio de operaciones pagadas	44	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	10
	Euros	Euros
Total pagos realizados	25.230.644	12.635.908
Total pagos pendientes	588.372	1.167.647

Del total de facturas pagadas (1432), 1326 (93%) por importe de 21.790.334 euros fueron pagadas en un plazo inferior o igual a 60 días, mientras que el resto, 106 (7%) por importe de 3.440.310 euros fueron pagadas en un plazo superior.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) es de 30 días salvo pacto en contrario entre las partes, en cuyo caso puede ampliarse hasta 60 días.

10. Medio ambiente

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

11. Hechos posteriores al cierre

A 1 de marzo de 2023 la Sociedad ha procedido a formalizar una novación del préstamo de 50.000.000 euros, en el que se amplía la fecha de vencimiento hasta el 30 de junio de 2024, manteniendo el tipo de interés del mismo.

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del presente informe 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 LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022

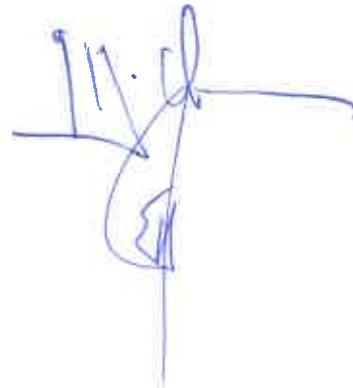
El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

Consejero:
Guy de Clercq

Secretario:
Ivan Azinovic Gamo

FIRMA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Consejera:
Michel Raymond Palu

Secretario:
Ivan Azinovic Gamo




ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne

Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA
INFORMACIÓN

Zambal Spain SOCIMI, S.A.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Marzo 2023

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

Contenido

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	8
3. ENTORNO DE CONTROL.....	8
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS	12
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	16
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	31
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	32

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

1. INTRODUCCIÓN

Zambal Spain SOCIMI, S.A. (en adelante “Zambal” o la “Sociedad”) con C.I.F. número A-86710142, se constituyó el 10 de abril de 2013 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 30.960, folio 164, Sección 8ª, hoja M-557304 e inscripción 1ª 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir de la constitución de la misma, si bien el estatuto definitivo fue otorgado por la Agencia Tributaria el 28 de mayo de 2014, en los términos anteriormente expuestos.

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

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

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

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 pertenece es The Isabel Trust, una entidad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de Singapur, con domicilio social en 30 rue du Rhône, 1204 Ginebra, Suiza.

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

La Sociedad formula cuentas anuales de conformidad con los criterios del 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, por los que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

El objeto social de Zambal tal y como se detalla en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales 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.

La Sociedad, tiene actualmente en propiedad un total de 13 inmuebles adquiridos desde su fecha de constitución:

El detalle de los activos propiedad de la Sociedad es el siguiente:

- 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.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

- 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 (la sociedad que lo ostentaba se fusionó en el ejercicio 2021).
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

La Sociedad no cuenta con trabajadores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito un contrato de *Asset Management* (Contrato de Gestión), con la sociedad IBA Capital Partners, S.L. (en adelante la "Gestora") en virtud del cual la Gestora, por sí misma o a través de otras sociedades, presta, entre otros los siguientes servicios:

- a) Diseño e implementación de la estrategia y política de inversión de la Sociedad.
- b) Prestar las funciones de Dirección General y Dirección Financiera a la Sociedad.
- c) Realización de estudios de mercado e identificación de oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia y *Core Business* de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de las mismas.
- d) Asesoramiento en el proceso de compra de activos, incluyendo la estructuración de las operaciones, la negociación con los vendedores y demás partes intervinientes en cada operación, la redacción de las ofertas preliminares, coordinación y dirección de la fase de *due diligence*, así como la negociación de los contratos de adquisición con los vendedores hasta la firma de la escritura pública de compra-venta.
- e) Asesoramiento y negociación de acuerdos de los contratos de financiación.
- f) La monitorización de la gestión diaria de los activos inmobiliarios reportando periódicamente al Consejo de Administración de la Sociedad y a los comités internos establecidos.
- g) Preparación e implementación del plan de negocio, el presupuesto anual y los *reportings* periódicos.
- h) Realizar otras labores relacionadas con la gestión operativa de la Sociedad, entre los que se incluyen:
 - i. Negociación de los contratos de alquiler, realización de las labores de *scoring* de cara a la óptima selección de los inquilinos, supervisión de las labores de gestión de los activos inmobiliarios (*Property Management*) incluidas las correspondientes a las acciones a llevar a cabo en caso de morosidad y monitorización del cobro, así como la de monitorizar las actuaciones técnicas que se llevan a cabo sobre los activos en la fase de reacondicionamiento o rehabilitación.
 - ii. Selección en nombre de la Sociedad los proveedores de servicios (entre los que se incluyen empresas de reformas, empresas de servicios profesionales, etc...)
 - iii. Asesorar a la Sociedad sobre la política de aseguramiento de los activos inmobiliarios.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

- iv. Monitorización de los equipos administrativo y financiero de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de sus funciones en relación a la preparación de la información financiera periódica (tanto estatutaria como de *reportings* de gestión).
- i) Coordinar y gestionar todos los aspectos relacionados con el acogimiento al régimen especial SOCIMI y la admisión a negociación de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio cotización en un mercado del Espacio Económico Europeo. Entre otras cuestiones, llevar la relación con el BME Growth, coordinar el trabajo del asesor registrado, el auditor, asesores legales y valoradores hasta completar el proceso necesario para su incorporación a negociación y a partir de entonces coordinar la relación entre el BME Growth y la Sociedad.
- j) Estructurar las inversiones de forma que la Sociedad cumpla con los requisitos del régimen fiscal especial SOCIMI.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Gestora para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de Información Financiera (SCIIF) de la Sociedad, es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

- Thierry Julienne (Presidente)
- Iván Azinovic (Secretario del Consejo, no consejero)
- Guy de Clerq (Consejero Delegado)
- Michel Raymond Palu (Consejero)

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad semestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Consejero Delegado en reunión con la Gestora, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocado. Adicionalmente a todas las reuniones del Consejo de Administración está invitada la Gestora.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por la Gestora, si bien el departamento de Asset Management se encuentra internalizado en la Sociedad. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora en colaboración con las funciones realizadas por el personal propio de la Sociedad, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Uno de los Administradores de la Gestora forma a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por las funciones de Director Financiero, Controller Financiero y *bookkeeper* de la Gestora.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos Core+ para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de inversión en activos Core+.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Consejero Delegado de la Sociedad.

Código de Conducta:

La Gestora ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

El objetivo del Código de Conducta es orientar al personal hacia el buen comportamiento y buena conducta profesional a todos los niveles: tanto interno como con proveedores y clientes.

En concreto, la Sociedad cuenta con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad, los cuales han sido informados a los proveedores de servicios externos y en concreto a las funciones de *bookkeeping* subcontratadas.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros del código de buena conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados de la Sociedad y de la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas que puedan verse afectadas y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada uno de las personas a las cuales les pueda afectar. En este sentido la Sociedad ha nombrado en la figura de la Gestora el cargo de *Compliance Officer* para asegurarse del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se podrán presentar ante la Dirección de la Gestora de la Sociedad, los cuales velarán por el adecuado seguimiento de la resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad):

- Formación universitaria y/o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad o la Gestora que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño de los empleados. De manera que todos los empleados puedan recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica el departamento financiero de la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que el departamento financiero de la Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, que en el caso de existir serían comunicados al *bookkeeper* indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el departamento financiero de la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad anual la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

c) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es el departamento financiero de la Gestora define la política de capitalización y gastos, el cual le es transmitido al *bookkeeper* de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad. Este control consiste en que toda factura recibida por la Sociedad es inicialmente visada y aprobada por el departamento que haya solicitado el servicio o producto, y posteriormente es registrada en el sistema por parte del *bookkeeper* y finalmente es contrastada con la información disponible por el Controller financiero de cara a asegurarse la aserción de totalidad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos. Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos: solidaria y/o mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados por 1 apoderado (para pagos inferiores a 25.000 euros) y por 2 apoderados (en el caso de pagos superiores a 25.000 euros). Existen 4 apoderados en la Sociedad de cara a la aprobación de los pagos de los cuales 2 de ellos de Clase A y 2 de ellos de Clase B. Para el caso de pagos por importe inferior a 25.000 euros únicamente es necesario la firma de 1 de los 2 apoderados de Clase A, mientras que para importes superiores a dicha cantidad es necesaria la firma de 2 apoderados de los cuales 1 de ellos deben ser de Clase A y el segundo de Clase B o uno Clase B.

d) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta la Sociedad realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada el primer paso es la solicitud de un aval y en caso de no poder disponer de él se descarta la oportunidad.
- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si se produce el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión de telefónica de cara a percibir al inquilino sobre la falta de pago y entender la razones para el retraso, en el caso de un retraso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio. A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se hace un seguimiento por parte de la Gestora y con el *Asset Manager* del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales de la Sociedad se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas estados financieros intermedios todos los semestres.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuentan con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comité de Inversión

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión formado por cuatro miembros (Los dos administradores mancomunados de la Gestora, el Director de Inversiones y el Director Financiero), que se reúne con una periodicidad al menos trimestral para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar al Consejero Delegado la posible inversión y, en su caso aprobar la emisión de una oferta por parte de la Sociedad, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Consejero Delegado.

Comité de Gestión

La Sociedad cuenta con un Comité de Gestión formado por el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, determinados miembros de la Gestora y el Asset Manager de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral para analizar las desviaciones en presupuestos y estimaciones futuras a corto medio plazo. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejero Delegado para su aprobación en el caso de ser relevantes trimestralmente y se mantienen reuniones con el Consejero Delegado (o su representante) de forma trimestral.

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1º Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (denominado “Rapport d’activité”) el cual es preparado por el Presidente de Consejo con la colaboración de determinados miembros de la Gestora y del Asset Manager de la Sociedad con una periodicidad mínima trimestral. Dicho documento otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros ejecutivos la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas),
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
- Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m², valor de tasación, etc),
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Gestora y supervisado y aprobado por el Consejero Delegado.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero de la Gestora junto con la Asset Manager de la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Marco de poderes

A continuación se expone el Marco de poderes establecidos junto con las delimitaciones que tiene cada uno de ellos.

Zambal Spain SOCIMI, S.A.		
	Grupo A	Grupo B
Apoderados	<ul style="list-style-type: none"> • D. Thierry Julienne • IBA Capital Partners, S.L. (Representada indistintamente por D. Thierry Julienne, D. Beltrán Martínez Zarco o D. Jesus Valderrama). 	<ul style="list-style-type: none"> • D. Guy de Clerq • Dña. Laurence Dequatre
Poderes		
Las Facultades podrán ser ejercitadas en los siguientes términos y con las siguientes limitaciones: (i) Las incluidas en las Secciones 1, 2, 3, (a	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Administración y gestión</u> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Hacerse cargo de la administración general de la Sociedad y, a tal efecto, gestionar sus asuntos corporativos y de negocio, ostentar su representación legal y firmar 	

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

<p>excepción de las incluidas en el apartado 3.5), 4 (a excepción de las incluidas en los apartados 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 y 4.13) 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 (a excepción de las incluidas en el apartado 12.2), podrán ser ejercitadas de forma solidaria e individual por el Apoderado Clase A.</p> <p>(ii) Las incluidas en los apartados 3.5, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 y 4.13 y 12.2 referidos anteriormente, de la siguiente forma:</p> <p>a. De forma solidaria e individual por el Apoderado Clase A hasta la cantidad de VEINTICINCO MIL euros (25.000,00 €) por acto, operación o contrato, y</p> <p>b. De forma mancomunada por el Apoderado Clase A con cualquiera de los Apoderados Clase B, en el caso de que el acto, operación o contrato tuviese un importe de VEINTICINCO MIL euros (25.000,00 €) o superior.</p>	<p>cualquier documento en relación con asuntos que estén dentro de las actividades a desarrollar por la Sociedad.</p> <p>1.2. Representar a la Sociedad ante toda clase de entidades, autoridades, personas individuales o jurídicas, tanto judicial como extrajudicialmente, pudiendo acordar y ejecutar cuanto estime conveniente para la gestión de los negocios de la Sociedad, estando facultados para realizar toda clase de actos, negocios y contratos de administración, adquisición, enajenación, gravamen, de obligación y de riguroso dominio, con cualesquiera personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, españolas o extranjeras, incluso con entidades bancarias privadas y oficiales, así como cualquier clase de organismos oficiales, ministerios, diputaciones, comunidades autónomas, ayuntamientos y cualesquiera otros, y con respecto a toda clase de bienes, derechos, efectos públicos y títulos valores, con las condiciones y pactos que tenga por conveniente en orden a la mejor gestión de los intereses de la Sociedad.</p> <p>2. <u>Facultades laborales y de contratación</u></p> <p>2.1. Admitir, contratar, suspender y despedir empleados y en general al personal de cualquier clase, fijando y/o modificando sus funciones y remuneración, salarios y primas, así como los términos y condiciones de contratación; adjudicar las funciones y servicios de cada empleado y organizar el sistema de trabajo; designar y destituir representantes, depositarios, agentes y comisionistas. Hacer pagos de nóminas, retribuciones de cualquier tipo y de contribuciones a la Seguridad Social.</p> <p>2.2. Firmar cuantos documentos sean necesarios con organismos o entidades de carácter estatal, autonómico, provincial y municipal relativos a la tramitación del alta de la Sociedad y alta y/o baja de los trabajadores en la Seguridad Social.</p> <p>2.3. Representar a la Sociedad ante toda clase de inspecciones o comprobaciones y en sus relaciones con la Inspección de Trabajo, pudiendo prestar su conformidad o disconformidad en las actas o documentos que se extiendan con motivo de dichas inspecciones o comprobaciones.</p> <p>2.4. Percibir del Fondo de Garantía Salarial, de la Tesorería General de la Seguridad Social, o de cualquier otra entidad pagadora que en el futuro se cree o sustituya a dichos organismos, todas las cantidades que pudieran corresponder por cualquier concepto a la Sociedad y facultar a las indicadas entidades pagadoras para subrogarse en los derechos de la Sociedad, para el ejercicio de todo tipo de acciones que resultan procedentes en Derecho.</p>
---	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>3. <u>Actos y contratos del giro social</u></p> <p>3.1. Concertar, celebrar, otorgar, autorizar, modificar, ceder, terminar, extinguir y cancelar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos que sean convenientes para llevar a cabo las actividades que constituyen el objeto social de la Sociedad, con los pactos, cláusulas, modos y condiciones que crea conveniente fijar.</p> <p>3.2. Usar la firma social en la correspondencia y documentos precisos para la actividad diaria, tales como facturas, pólizas, conocimientos de embarque, guías, solicitudes, albaranes, recibos de mercancías, declaraciones, manifestaciones, etc.</p> <p>3.3. Administrar en los más amplios términos bienes muebles, arrendar y tomar en arrendamiento bienes muebles de cualquier naturaleza, obras y servicios, ejercitando todos los derechos que les correspondan como arrendador o como arrendatario, incluso los derechos de tanteo, retracto y de traspaso, ya sea activa o pasivamente; celebrar contratos de leasing; modificar y extinguir arrendamientos y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute, en los términos y condiciones que estimen convenientes.</p> <p>3.4. Comprar, adquirir, permutar, gravar, ceder, adjudicar en pago o para el pago de deudas, importar, exportar, vender, enajenar, transmitir, arrendar, hipotecar, gravar o pignorar por cualquier título toda clase de bienes muebles, maquinaria, mercaderías y materias primas, derechos y obligaciones, así como constituir, concediéndolas, opciones de compra sobre los mismos bienes, derechos y obligaciones, por cualquier medio reconocido en Derecho, en los términos, y por el precio y condiciones que estime oportunos.</p> <p>3.5. Constituir, novar, subrogar, posponer, distribuir, amortizar, reconocer, rescatar, aceptar, extinguir y cancelar prendas, hipotecas y todo tipo de cargas y otros derechos reales o personales.</p> <p>3.6. Hacer protestas y reclamaciones, dejes de cuenta y abandono de mercancías; solicitar y retirar cupos de materias primas o de carácter comercial.</p> <p>4. <u>Banca y financiación:</u></p> <p>4.1. Abrir, seguir, cerrar y cancelar cuentas corrientes, a la vista y a plazo, cuentas de ahorro ordinarias o especiales y líneas de crédito, así como pólizas de crédito en cualesquiera Bancos, Cajas o Entidades de Crédito o ahorro, incluso en Bancos Oficiales.</p>
--	--

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>4.2. Disponer de las cuentas corrientes, a la vista y a plazo, cuentas de ahorro ordinarias o especiales y líneas de crédito de la Sociedad en los términos más generales, incluyendo retirar cantidades de dichas cuentas mediante cheque, talón, transferencia o cualquier otro medio, pactando con toda libertad el interés, plazo o condiciones, con la posibilidad de entrar en descubiertos en dichas cuentas y pactar los términos que sean aplicables a dichos descubiertos, domiciliar pagos y realizar giros así como ingresar en ellas cualesquiera cantidades, dar conformidad a extractos de cuentas, contratar y usar cajas de alquiler o de seguridad.</p> <p>4.3. Ejecutar y realizar por cualquier medio, incluyendo los que se indican a continuación, cualquier tipo de orden en relación con cuentas bancarias abiertas a nombre de la Sociedad, y firmar en relación con las mismas los acuerdos que consideren oportunos con las entidades bancarias o de crédito correspondientes, incluyendo los relativos a las comunicaciones con dichas entidades, ya sean por teléfono, correo electrónico, télex o por cualquier otro medio.</p> <p>4.4. Hacer pago de las cantidades que a la Sociedad le corresponda abonar por cualquier concepto, a cualesquiera personas físicas o jurídicas, organismos oficiales, oficinas bancarias y demás, formulando y utilizando los documentos precisos al efecto.</p> <p>4.5. Realizar transferencias bancarias entre las cuentas de la Sociedad y entre cuentas de las sociedades del Grupo de Empresas.</p> <p>4.6. Librar, firmar, aceptar, endosar, descontar, intervenir, protestar, pignorar y avalar letras de cambio, pagarés, talones, cheques, solicitar avales o garantías bancarias, y demás documentos de giro, cheques y talones endosables. Formalizar cuentas de resaca así como liquidar, saldar y finiquitar tales cuentas. Solicitar los instrumentos de pago que la compañía hubiere de hacer efectivo en países extranjeros y proveerse de las autorizaciones correspondientes.</p> <p>4.7. Tomar dinero a préstamo/crédito y negociar, suscribir, disponer y terminar en los términos que tenga por convenientes de los correspondientes contratos, incluyendo el reconocimiento de deudas y créditos.</p> <p>4.8. Constituir cualquier tipo de prenda en garantía de obligaciones asumidas por la Sociedad.</p> <p>4.9. Ejecutar cualquier tipo de acuerdo con las entidades bancarias o de crédito relativo a la gestión de fondos.</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>4.10. Reclamar y cobrar toda clase de créditos, deudas y demás cantidades que haya de percibir la Sociedad ya sea de particulares o de cualquier clase de entidades públicas o privadas, incluso Ministerios y Organismos Oficiales, sean éstos estatales, provinciales, municipales, autonómicos, locales o paraestatales, Organismos de las Comunidades Europeas así como sus dependencias o cualquiera que sea el origen del derecho de la Sociedad, firmando al efecto/os documentos que proceda.</p> <p>4.11. Acordar con las entidades bancarias o de crédito lo que sea procedente en relación con la atención de recibos o cargos periódicos y, en general, con la realización de ingresos y pagos periódicos a favor de o contra el saldo de las cuentas abiertas a nombre de la Sociedad.</p> <p>4.12. Contratar depósitos de dinero de cualquier clase, pactando el plazo, interés y demás condiciones que sean aplicables, así como retirar el dinero depositado y los intereses devengados ya sea en la fecha de vencimiento o antes de la misma cuando se hubiere pactado dicha posibilidad, así como depositar valores y otros bienes muebles en custodia y retirar el depósito.</p> <p>4.13. Solicitar la devolución de ingresos indebidos y cobrados.</p> <p>4.14. Liquidar cuentas, fijar y finiquitar saldos y formalizar recibos o descargos.</p> <p>4.15. Dar instrucciones en nombre de la Sociedad a entidades bancarias o de crédito en relación con cualquiera de las anteriores facultades, así como cualesquiera otras instrucciones, así como, en su caso, revocarlas y modificarlas cuando así lo exija el interés de la Sociedad.</p> <p>4.16. Representar a la Sociedad ante las Autoridades Monetarias, y, en concreto, ante el Ministerio de Economía y Hacienda, y el Banco de España, solicitar y obtener las autorizaciones necesarias para todo tipo de operaciones financieras que así lo requieran, específicamente préstamos y créditos exteriores, ya sean en euros o en otras divisas, negociando y concretando los acuerdos que sean necesarios o convenientes para formalizar las antedichas operaciones, suscribir y firmar cuantos documentos públicos o privados sean preceptivos para llevar a cabo esas facultades.</p> <p>4.17. Sustituir total o parcialmente las facultades mencionadas anteriormente en la persona o personas que estime convenientes, firmando y otorgando las oportunas escrituras de apoderamiento, revocar los poderes conferidos y otorgar nuevos.</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>4.18. Firmar, formalizar y otorgar cuales quiera otros documentos y escrituras, públicos o privados, ratificaciones, correcciones de errores, subsanaciones y declaraciones, así como llevar a cabo todo acto y actividad que el Apoderado considere necesaria u oportuna para la completa ejecución de las facultades otorgadas en este Poder, así como adoptar cualesquiera medidas sean necesarias al efecto de cumplir con todas las obligaciones legales y administrativas derivadas del ejercicio de la facultades aquí incluidas de conformidad con la legislación española o cualesquiera otra sea de aplicación en el supuesto concreto.</p> <p>5. <u>Seguros</u> Concertar, resolver o renovar contratos de seguro de cualquier tipo en las condiciones que estime convenientes, pudiendo percibir y reclamar indemnizaciones en los supuestos en los que haya lugar a ello y obtener las compensaciones y devoluciones procedentes. Levantar protestas de avería contratar, modificar, rescatar, pignorar, rescindir y liquidar seguros de todas clases.</p> <p>6. <u>Relaciones con autoridades públicas y demás organismos oficiales</u></p> <p>6.1. Representar a la Sociedad ante cualesquiera Administraciones Públicas, delegaciones del Gobierno, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios y Cámaras de Comercio a fin de ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones laborales, tributarias y administrativas en general, firmando a tal efecto cuantos documentos, declaraciones tributarias, formularios resulten precisos, e interponiendo y sosteniendo recursos y reclamaciones.</p> <p>6.2. Solicitar y obtener concesiones gubernamentales de todo tipo, royalties, donaciones, subvenciones o subsidios que puedan ser de interés o apropiados para llevar a cabo cualquier actividad que, directa o indirectamente, esté relacionada con el negocio de la Sociedad, realizando para tal fin los actos, convenios y cualesquiera otras gestiones necesarias para el cumplimiento de las condiciones establecidas para la obtención de las ayudas mencionada.</p> <p>6.3. Concurrir a subastas y todo tipo de concursos, oficiales y particulares, asistir con voz y con voto a juntas de acreedores y subastas públicas, a Ministerios y organismos oficiales dependientes de la Administración del Estado. A tales efectos, consignar cantidades, suscribir pliegos, hacer proposiciones, constituir depósitos y retirarlos, aceptar adjudicaciones provisionales y definitivas, aprobar e impugnar créditos y su graduación, aceptar o rechazar las proposiciones del deudor; nombrar y aceptar cargos de síndicos y administradores y designar vocales de organismos de</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>conciliación y hacer todo lo necesario para representar a la Sociedad en los citados trámites.</p> <p>7. <u>Representación legal</u></p> <p>7.1. Comparecer ante cualesquiera juzgados, audiencias y demás tribunales, ordinarios o especiales, de cualquier grado o jurisdicción, y ante cualquier otra autoridad, magistratura, fiscalía, organismo sindical, delegación, junta, jurado, tribunal de la competencia o de cuentas del Estado, autoridad eclesiástica, servicio de mediación, centro, notaría, Registro Público, Administración de Hacienda o de la Agencia Tributaria, oficina o funcionario del Estado, Administración central, comunidad autónoma, provincia, municipio o cualesquiera otras entidades locales, organismos autónomos y demás entes públicos, incluso internacionales, en particular de la Unión Europea y demás entidades creadas y por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias y servicios; y en ellos, instar, seguir y terminar, como actor, demandado, tercero, coadyuvante, requirente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, juicios y procedimientos, civiles, criminales, administrativos, sociales, contencioso-administrativos, económico-administrativos, de trabajo, gubernativos, notariales, hipotecarios, de Hacienda, de jurisdicción voluntaria y de cualquier otra clase.</p> <p>7.2. En todos estos casos, entablar, contestar y seguir por todos sus trámites e instancias, hasta su conclusión, toda clase de acciones, demandas, denuncias, querellas, acusaciones, excepciones y defensas y ejercer cualquier otra pretensión, pedir suspensiones de juicios o procedimientos, validándolos mediante una ratificación personal en cuantos casos fuera menester; firmar y presentar escritos y asistir a toda clase de actuaciones; solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos.</p> <p>7.3. Dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Interponer recursos de alzada, y cualquier otro acto previo al proceso.</p> <p>7.4. Tachar testigos; suministrar y tachar pruebas, renunciar a ellas y a traslados de autos. Absolver posiciones y confesar en Juicio y en todo tipo de interrogatorios previstos por la Ley.</p> <p>7.5. Instar autorizaciones judiciales, expedientes de dominio, acumulaciones, liquidaciones y tasaciones de costas; promover conflictos de jurisdicción, cuestiones de competencia, diligencias preliminares, preparatorias o previas y otras cuestiones incidentales, siguiéndolas hasta que se dicte el auto o la resolución pertinente. Consentir las resoluciones favorables.</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>7.6. Interponer y seguir toda clase de recursos, incluso los gubernativos y contencioso-administrativos y los de reposición, alzada, reforma, súplica, apelación, suplicación, queja, nulidad e incompetencia, interponer y seguir recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, así como aquellos extraordinarios de casación o interés casacional y los extraordinarios por infracción procesal, y demás procedentes en derecho y, en general, practicar cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento, sin limitación.</p> <p>7.7. Instar, prestar, alzar o cancelar embargos, secuestros, depósitos, ejecuciones, desahucios y anotaciones preventivas así como pedir administraciones, intervenciones o cualquier otra medida de conservación, seguridad, prevención o garantía, y modificarlos o extinguirlos; designar peritos. Inter-venir en subastas judiciales y extrajudiciales, ceder remates a terceros o aceptar las cesiones que otros hicieren a favor del poderdante; pedir desahucios, lanzamientos, tomar posesión de los bienes muebles o inmuebles que deban como consecuencia de los juicios en que intervengan. Prestar cauciones; hacer depósitos y consignaciones judiciales, así como percibir del juzgado las cantidades consignadas como precio del remate.</p> <p>7.8. Asimismo, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda actuar como apoderado ante la Administración Tributaria española, en relación con el cumplimiento de las obligaciones tributarias relacionadas con la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo; en especial con objeto de obtener y dar de baja el número de identificación fiscal español de la Sociedad, así como para actuar ante los órganos administrativos correspondientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones estadísticas, facultándolos a tal efecto para presentar declaraciones y escritos y representar a la Sociedad; todo ello de conformidad con lo previsto en la normativa vigente</p> <p>7.9. Interponer los recursos extraordinarios de casación y revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación y revisión. Promover la recusación de señores jueces y magistrados.</p> <p>7.10. Celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en cuanto impliquen actos dispositivos. Transigir, someter a arbitraje las cuestiones controvertidas u otras surgidas después. Otorgar ratificaciones personales en nombre de la parte poderdante. Renunciar o reconocer derechos; allanarse; renunciar a la acción de derecho discutida o a la acción procesal, o desistir de ellas; aceptar y rechazar las proposiciones del deudor, así como efectuar manifestaciones que puedan comportar</p>
--	--

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto.</p> <p>7.11. Efectuar o retirar consignaciones y percibir cantidades, indemnizatorias o no, resultantes de decisiones judiciales o extrajudiciales y de cualesquiera otros organismos que afecten a la parte poderdante, ya figuren en nombre del poderdante o del apoderado.</p> <p>7.12. Instar la autorización de actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, remisión de documentos, exhibición, depósito voluntario o cualesquiera otras, incluida la intervención en las subastas notariales.</p> <p>7.13. A los efectos específicos de la comparecencia y posible arreglo, renuncia, transacción o allanamiento previstos en el artículo 414.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o cualquier norma o precepto que en los mismos términos lo sustituya, amplíe o modifique, poder efectuarlos con independencia del tipo de procedimiento de que se trate y de sus circunstancias concretas de identificación procesal, con facultad expresa de poder de disposición y capacidad suficiente sobre el objeto de litigio a los fines de alcanzar acuerdos en el seno de cualquier procedimiento judicial, ya sea en la comparecencia señalada en el citado precepto o en cualquier fase o momento del proceso.</p> <p>7.14. Promover y personarse, en representación del poderdante, en los procedimientos de insolvencia y concurso de acreedores, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, así como comunicar créditos, seguir los procedimientos hasta su conclusión, intervenir con voz y voto en junta de acreedores y para la aprobación del convenio de que se trate y, especialmente, representar en cualquier incidente concursal en que se demande o sea demandado el poderdante e intervenir en su nombre en todas las piezas del concurso de acreedores. Asimismo, ejecutar cuantos actos y firmar cuantos documentos privados, públicos, administrativos y judiciales sean necesarios o convenientes para dar cumplimiento a lo dispuesto en la citada ley y, específicamente para lo dispuesto en los artículos 5 bis, 6 y siguientes, en cuanto a la negociación y tramitación de acuerdos de refinanciación o propuestas de convenio, anticipadas o no.</p> <p>7.15. Sustituir el presente poder a favor de señores procuradores o letrados y solicitar las copias que se precisen de este poder.</p> <p>7.16. Y cualquier otra facultad no enumerada anteriormente, de las comprendidas en los artículos 25 y 414.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>8. <u>Conciliación y arbitraje</u> Celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en cuanto impliquen actos dispositivos; Transigir y someter a arbitraje cuestiones litigiosas de acuerdo con normas españolas, extranjeras o internacionales.</p> <p>9. <u>Tributarias</u></p> <p>9.1. Representar a la Sociedad en las gestiones tramitadas ante cualesquiera oficinas o delegaciones tributarias.</p> <p>9.2. Solicitar y obtener de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre o cualquier otro Organismo que corresponda el certificado y los documentos que permitan a la Sociedad conectarse a Internet con las Administraciones y obtener la firma digital correspondiente, autorizándole a actuar en representación de la misma.</p> <p>9.3. Presentar y firmar declaraciones y autoliquidaciones de toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y exacciones del Estado, autonómicas, provinciales y municipales; presentar solicitudes de bonificación y/o exención, solicitar desgravaciones fiscales y formular solicitudes de devolución o reintegro de ingresos indebidos y cobrar las cantidades resultantes de dichas solicitudes.</p> <p>9.4. Pagar todo tipo impuestos, arbitrios, tasas y exacciones, incluyendo retenciones, pagos a cuenta, contribuciones sociales, pagos a la seguridad social, y resto de declaraciones fiscales, con cargo a los fondos de que disponga la Sociedad en sus cuentas bancarias.</p> <p>9.5. Representar a la Sociedad ante el Departamento de Aduanas de la Agencia Tributaria para realizar peticiones y solicitar permisos o licencias sobre importaciones y exportaciones de mercancías sin ninguna limitación; presentar documentos; iniciar y personarse en expedientes y diligencias; recibir notificaciones; suscribir correspondencia postal, telegráfica o de cualquier otro género en materia aduanera; retirar de las Aduanas y empresas de transporte, mercancías, paquetes, sobres o cualquier otro envío, haciendo cuando proceda, las reclamaciones oportunas; atender inspecciones e intervenciones aduaneras.</p> <p>9.6. Firmar actas de conformidad o disconformidad y diligencias en inspecciones e intervenciones aduaneras en relación con la Sociedad llevadas a cabo por el Departamento de Aduanas de la Agencia Tributaria o cualquier otra autoridad competente en la materia.</p> <p>9.7. Nombrar representantes fiscales.</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>10. <u>Correo y Correspondencia</u></p> <p>10.1. Abrir, contestar y firmar la correspondencia y llevar los libros comerciales con arreglo a la Ley.</p> <p>10.2. Retirar, abrir y contestar la correspondencia postal, telegráfica, telefónica y de cualquiera otra clase, así como también certificados de correos y pliegos de valores declarados, y todo género de giros, y envíos postales, igualmente retirar de cualquier oficina o dependencia, los objetos consignados a nombre de la Sociedad, haciendo las reclamaciones oportunas.</p> <p>10.3. Retirar y recibir de cualquier persona o de las oficinas o servicios del Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos o entidades paraestatales, toda clase de comunicaciones o despachos para la Sociedad, tales como cartas, certificados, liquidaciones, paquetes, giros, valores declarados, etc., y de las empresas de transportes, Aduanas y Agencias, géneros y efectos remitidos.</p> <p>11. <u>Propiedad Intelectual</u></p> <p>Actuar en nombre de la Sociedad en todo tipo de actos y procedimientos para la adquisición, utilización o explotación, en general, así como la venta, cesión o transferencia de las patentes, marcas y otros derechos de propiedad industrial y, en su caso, derechos de propiedad intelectual y, en todas las cuestiones relativas a la asistencia técnica, transferir tecnología y operaciones similares que se lleven a cabo para lograr los propósitos comerciales, y la sustitución de estos poderes en su totalidad o en parte a la persona o personas que nombren, así como revocar las delegaciones hicieron.</p> <p>12. <u>Inmobiliario</u></p> <p>12.1. Administrar en los más amplios términos los bienes inmuebles de la Sociedad, así como arrendarlos, incluyendo arrendamientos inscribibles, desahuciar y lanzar inquilinos, arrendatarios, aparceros y demás personas que ocupen los bienes inmuebles de la Sociedad, traspasar y recibir en traspaso derechos arrendaticios cumpliendo las normativas legales, practicar y contestar notificaciones y requerimientos, y en suma, ejercitar las acciones y derechos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y cumplir con las obligaciones y requisitos que la misma preceptúa, así como depositar y retirar fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad, y arrendar obras y servicios, modificar y extinguir arrendamientos y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute y recibir y devolver avales y otras garantías adicionales a la fianza arrendaticia.</p>
--	---

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

	<p>12.2. Constituir, aceptar, subrogar, y cancelar hipotecas, prendas, anticresis, servidumbres, usufructos, y cualesquiera otros derechos reales o personales sobre los inmuebles propiedad de Zambal Spain Socimi, S.A.</p> <p>12.3. Contratar toda clase de suministros para los inmuebles propiedad de la Sociedad, especialmente los de agua, gas, electricidad, teléfono, telex, telefax y demás similares, pagar los recibos correspondientes e impugnarlos, incluso las lecturas de contadores.</p> <p>12.4. Celebrar y suscribir toda clase de contratos de ejecución de obras, ya sean reparación, rehabilitación o de mejora, así como ratificarlos, prorrogarlos o renovarlos, rescindirlos o anularlos, incluyendo las formalidades administrativas, solicitud de licencias, pago de impuestos y cualesquiera otros actos de administración. Comprar y vender mobiliario para los inmuebles propiedad de la Sociedad.</p> <p>12.5. Asistir a Juntas de Propietarios, pedir la convocatoria de éstas, emitir su parecer y voto e impugnar los acuerdos que se adopten.</p> <p>12.6. Depositar y retirar fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad.</p> <p>12.7. Cualesquiera otras facultades de gestión y administración relativas a los inmuebles propiedad, ahora o en el futuro, de Zambal Spain Socimi, S.A. en España.</p>
--	--

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

El *Asset Manager* es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles cuyas funciones son supervisadas por la Gestora. Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes en cada momento con ellos en relación con el CAPEX y revisiones de rentas, entre otros.

En concreto, las responsabilidades del *Asset Manager* son las que se incluyen a continuación:

- Control de los posibles descuentos que en ocasiones se pueden otorgar a los inquilinos.
- Verificación del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Confección de reportes mensuales y anuales de administración de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los inquilinos.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

- Realización de informes trimestrales de los ingresos y gastos recurrentes de los inmuebles y seguimiento de los mismos.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el *Asset Manager* y transmitida al departamento financiero de la Gestora el cual le es transmitido al *bookkeeper* para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al *bookkeeper* identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global, en caso de no disponerse de un listado detallado por elemento se aplica la política interna basada en los comparables de activos.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente la valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados. En este sentido, el Departamento Financiero de la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos con la Gestora (proveedor externo de reconocido prestigio). El *bookkeeper* es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión del Controller Financiero de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero de la Gestora.

Con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Prinex, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. El *bookkeeper* contabiliza, bajo licencia otorgada por la Sociedad, en dicho sistema operativo. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad, ya que se cuenta con acceso remoto al sistema contable y de gestión. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y emisión de facturación) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por el departamento financiero de la Gestora y son supervisados por la Sociedad (por el Consejero Delegado o su representante).

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría), al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos y son supervisados por la Sociedad (por el Consejero Delegado o su representante).

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios preparados bajo Plan General Contable (PGC) con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisados, previamente a su presentación al Consejo de Administración por el Director Financiero y la Dirección Financiera de la Gestora. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por el Director Financiero en colaboración con la Dirección Financiera de la Gestora.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad. Tanto el Director Financiero como el Controller Financiero mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso, como se ha comentado se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

Cabe destacar que desde su constitución la Sociedad ha estado sometida a la auditoría de las cuentas anuales individuales preparadas bajo PGC (desde el periodo finalizado el 31 de marzo de 2014) y a las cuentas anuales consolidadas preparadas bajo NOFCAC cuando ha sido de aplicación y a la revisión limitada de los estados financieros intermedios preparadas bajo PGC o NOFCAC según aplicación, sin que en ninguno de los casos los informes de auditoría o de revisión limitada contuvieran ningún tipo de salvedad o limitación.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparadas bajo PGC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Director Financiero de la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejero Delegado de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de Zambal, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

Zambal Spain SOCIMI S.A.

CIF. A-86710142

Calle de José Ortega y Gasset 11, 1ª Derecha, 28006 Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 30960, folio 164, sección octava, folio M-557304