

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO
BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMIs ("MAB-SOCIMIs" o "el Mercado") DE LA
TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.**

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Noviembre de 2015

El Documento Informativo de Incorporación (en lo sucesivo "Documento Informativo") ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMIs de la totalidad de las acciones de ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (en lo sucesivo, la "Compañía", la "Sociedad", el "Emisor" o "ZAMBAL") de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 2/2014, de 24 de enero, texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en lo sucesivo, "SOCIMI" o "SOCIMIs") cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, designándose a VGM Advisory Partners, S.L. como Asesor Registrado (en lo sucesivo "VGM" o el "Asesor Registrado"), en cumplimiento de lo establecido en las Circulares MAB 2/2014, de 24 de enero, y 10/2010, de 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo la "CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

VGM con domicilio a estos efectos en Núñez de Balboa 4 1ºD, 28001 Madrid, y provisto del N.I.F. nº B86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto de ZAMBAL, entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del Mercado 10/2010, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, con fecha 25 de Noviembre de 2015.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que ZAMBAL cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del Mercado 2/2014, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión con las particularidades previstas por la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las SOCIMI.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la empresa ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMIs, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

ÍNDICE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 0. | RESUMEN INFORMACION UTILIZADA PARA LA DETERMINACION DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCION. | 6 |
| 1. | INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO. | 10 |
| 1.1 | Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. | 10 |
| 1.2 | Auditor de cuentas de la Sociedad. | 10 |
| 1.3 | Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social. | 11 |
| 1.4 | Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. | 12 |
| 1.4.1 | Nombre legal y comercial. | 12 |
| 1.4.2 | Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. | 12 |
| 1.5 | Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs. | 16 |
| 1.6 | Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. | 16 |
| 1.6.1 | Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. | 16 |
| 1.6.2 | Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. | 25 |
| 1.6.3 | Información fiscal. | 25 |
| 1.6.4 | Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. | 33 |
| 1.6.5 | Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. | 33 |
| 1.7 | Estrategia y ventajas competitivas del Emisor. | 34 |
| 1.8 | En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. | 35 |
| 1.9 | Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...). | 35 |
| 1.10 | Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. | 36 |
| 1.10.1 | Principales inversiones del Emisor. | 36 |

| | | |
|--------|---|----|
| 1.10.2 | Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. | 38 |
| 1.11 | Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. | 38 |
| 1.12 | Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. | 41 |
| 1.13 | Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. | 41 |
| 1.14 | Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. | 43 |
| 1.15 | Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. | 44 |
| 1.15.1 | Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). | 44 |
| 1.15.2 | Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. | 45 |
| 1.15.3 | Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. | 46 |
| 1.16 | Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. | 47 |
| 1.17 | Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. | 47 |
| 1.18 | Información relativa a operaciones vinculadas. | 48 |
| 1.18.1 | Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. | 48 |
| 1.18.2 | Autocartera. | 50 |
| 1.19 | Información financiera. | 51 |
| 1.19.1 | Información financiera correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015. | 51 |
| 1.19.2 | En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. | 60 |
| 1.19.3 | Descripción de la política de dividendos. | 61 |
| 1.19.4 | Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor. | 61 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1.20 | Factores de riesgo. | 61 |
| 1.20.1 | Riesgos vinculados a la Sociedad. | 61 |
| 1.20.2 | Riesgos fiscales. | 65 |
| 1.20.3 | Riesgos asociados al sector inmobiliario. | 68 |
| 1.20.4 | Riesgos ligados a las acciones. | 69 |
| 2. | INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. | 70 |
| 2.1. | Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. | 70 |
| 2.2. | Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. | 71 |
| 2.3. | Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. | 71 |
| 2.4. | En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs. | 77 |
| 2.5. | Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. | 79 |
| 2.6. | Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por el Accionista de Referencia con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs. | 79 |
| 2.7. | Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad. | 80 |
| 2.8. | Descripción del funcionamiento de la Junta General. | 82 |
| 2.9. | Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función. | 84 |
| 3. | OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. | 85 |
| | Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la sociedad o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores (en su caso, y entre otras cuestiones, podría incluirse aquí información sobre el sistema de gobierno corporativo de la sociedad). | 85 |
| 4. | ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. | 85 |
| 4.1. | Información relativa al Asesor Registrado. | 85 |
| 4.2. | Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor. | |

| | |
|--|----|
| Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs. | 86 |
| 4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs. | 86 |

ANEXOS.

- Anexo I. Cuentas anuales auditadas de ZAMBAL correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2015 (en adelante, “ejercicio 2014” y “ejercicio 2015” respectivamente)
- Anexo II. Cuentas anuales auditadas de Inversiones Iberia Nora S.L. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014
- Anexo III. Informe de valoración independiente de la Sociedad realizado por Deloitte Financial Advisory, S.L.
- Anexo IV. Certificado de SG Trust (Asia) Ltd. sobre el accionariado de Investment Business Beverage Fund

0. RESUMEN INFORMACION UTILIZADA PARA LA DETERMINACION DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCION.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a Deloitte Financial Advisory, S.L. (en lo sucesivo, "Deloitte") una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 28 de octubre de 2015 se adjunta en el **Anexo III** de este Documento Informativo. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

El informe de Deloitte establece un rango de valoración de la Sociedad, a 30 de septiembre de 2015, entre 521 y 557 millones de euros. El capital social de ZAMBAL está representado por 450.806.452 acciones y, descontando 1.733.871 acciones en autocartera, la Sociedad tiene en circulación 449.072.581 acciones, de lo que se deduce un valor por acción en circulación entre 1,16 y 1,24 euros.

Deloitte en su informe ha realizado una valoración de la Sociedad siguiendo la metodología conocida como Triple NAV (NNNAV), comúnmente empleada en el sector inmobiliario patrimonialista. La metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Sociedad mediante el ajuste de los activos y pasivos a su valor de mercado. Para ello se consideran asimismo aquellos costes en los que incurra la Sociedad hasta la materialización de su venta.

La Sociedad cuenta con valoraciones independientes individualizadas de cada uno de los activos que componen la cartera, cuyas últimas actualizaciones de valor han tenido lugar en el contexto de la valoración NAV que ha realizado Deloitte a fecha 30 de septiembre de 2015 y, adicionalmente, se ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad de dichas valoraciones (en función de un ajuste a las tasas de descuento y rentabilidades de salida aplicadas a la valoración de cada activo inmobiliario, tanto al alza como a la baja, de entre 10 y 30 puntos básicos en base a las características de cada activo y su mercado) que sirva a su vez como base para el cálculo de un rango de valor de la Compañía.

En la valoración se ha realizado un ajuste que refleje los costes de estructura necesaria para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Sociedad. A su vez dado que el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no está sujeto a exención alguna según el régimen de SOCIMI se ha incluido un ajuste por este concepto en la valoración. Además de los ya citados se ha considerado un ajuste adicional de índole fiscal en base al período de tenencia previsto para los activos.

Por otra parte la Sociedad cuenta como parte de su financiación con créditos otorgados por sus accionistas. Se ha considerado que la deuda debe ser valorada a su valor de reembolso.

Una vez analizado el valor de mercado de los activos y pasivos de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015 y los ajustes necesarios para el reconocimiento de las plusvalías latentes en los activos inmobiliarios, se ha calculado el rango de las acciones de la Sociedad en base al análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias. Posteriormente se ha calculado el rango de valor por acción considerando para ello las acciones en circulación.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de ZAMBAL, además de toda la información expuesta en este Documento, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que

se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

- *Concentración de producto y de mercado*

La Sociedad tiene una elevada concentración por producto, principalmente edificios de uso de oficinas y comercial, con los riesgos de demanda y oferta propios de ambos subsectores, muy sensibles, por ejemplo, a la evolución de la economía. En este sentido la inversión en ZAMBAL puede conllevar un riesgo mayor que otra empresa similar pero con una cartera de activos inmobiliarios más diversificada.

Asimismo, la concentración del negocio de la Compañía en el mercado español es significativa, específicamente en Madrid (80% de los ingresos por arrendamientos del ejercicio 2015) y Barcelona (20% de los ingresos por arrendamientos del ejercicio 2015).

- *Concentración de inquilinos*

Al estar la mayoría de los inmuebles de los que es titular el Emisor y su filial Inversiones Iberia Nora S.L. (en los sucesivos, “Iberia Nora”) arrendados a un único inquilino existe una concentración importante de las rentas de la Sociedad en siete clientes (Administración General del Estado, El Corte Inglés, S.A., Unidad Editorial, S.A., Enagás, S.A. Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A., BMW Ibérica, S.A. y Vodafone España, S.A.U.), si bien cabe señalar que ningún inquilino representó más de un 24% del importe neto de la cifra de negocio de ZAMBAL durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015.

- *Posible responsabilidad de ZAMBAL por las actuaciones de contratistas y subcontratistas*

La Compañía puede contratar o subcontratar trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y ofrecen condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Compañía tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque ZAMBAL verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

- *Dependencia de IBA Capital Partners, S.L. como Gestora*

Conforme a los términos del contrato entre IBA Capital Partners, S.L. (en lo sucesivo “IBA” o la “Gestora”) y ZAMBAL, la Gestora es responsable, entre otros, del *asset*

management de los activos propiedad de la Sociedad. Por consiguiente, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

Aunque el personal de la Gestora dedica una cantidad de tiempo determinado a la prestación de servicios a la Sociedad, si la Gestora no fuera capaz de asignar el tiempo y los recursos apropiados a la identificación de oportunidades de inversión para la Compañía, ZAMBAL podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma descrita en el presente Documento de Incorporación.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora hiciera algo o fuera acusada de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad, por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración de cinco años desde la fecha de su firma, siendo con posterioridad sucesivamente prorrogable por periodos de dos años cada uno. El contrato no prevé supuestos de resolución anticipada, por lo que para proceder a su cancelación anticipada debería ser por acuerdo entre la Sociedad y la Gestora.

- *Posibles situaciones de conflicto de interés de los administradores con la Sociedad*

Pueden existir circunstancias en que los consejeros de ZAMBAL tengan directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, 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, en situación de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Tal y como se indica en el apartado 1.15.2 del presente Documento Informativo, D. Thierry Yves Marie Julienne, presidente de ZAMBAL, es administrador único de *Abedo Asset Management Activities, S.L.*, donde es socio único, y es administrador mancomunado de *IBA* donde posee indirectamente el 50% del capital social. Ambas sociedades tienen una actividad análoga a la que constituye el objeto social del Emisor e *IBA* es la Gestora de ZAMBAL, por lo que podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre D. Thierry Yves Marie Julienne y la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

- *Posibles conflictos de interés de la Gestora con la Sociedad*

IBA no presta sus servicios en exclusividad a ZAMBAL y podría gestionar otras sociedades cuya estrategia de inversión e inmuebles pudieran solaparse en mayor o menor

medida con los de la Sociedad, pudiendo dar lugar a situaciones de conflicto de interés, que tuviera un efecto desfavorable en el negocio de ZAMBAL.

No obstante, a la hora de identificar y analizar las distintas oportunidades de inversión, la Gestora y sus administradores actúan de forma diligente, con transparencia y basándose en los principios de la buena fe, para salvaguardar los intereses de ZAMBAL y cumplir en la medida de lo posible con el objetivo y la estrategia de inversión de ZAMBAL, según el mandato que ZAMBAL tiene dado a la Gestora, todo ello con el objeto de disipar cualquier posible situación de conflicto de interés.

- *Influencia del accionista mayoritario*

ZAMBAL tiene como Accionista de Referencia a *Altaya Pte. Ltd.*, cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas. *Altaya Pte. Ltd.*, domiciliada en Singapur, forma parte de un grupo de sociedades cuya dominante última es Investment Business Beverage Fund (en lo sucesivo "IBBF") con domicilio también en Singapur y listada pero no negociable en el *Singapore Exchange Ltd, Main Board* con número de ISIN SG9901942137. SG Trust (Asia) Ltd. es el "trustee" y administrador de IBBF y según su certificado de fecha 4 de noviembre de 2015 (Anexo IV), no existe ningún beneficiario persona física o jurídica con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% de IBBF.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Accionista de Referencia es titular del 95,21% del capital de la Sociedad, lo que implica que podrá influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de ZAMBAL.

- *Recomendaciones de buen gobierno*

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado").

La Sociedad si dispone de un reglamento específico para regular el funcionamiento de su Junta General.

Estos riesgos no son los únicos a los que ZAMBAL podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el apartado 1.20 de este Documento. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de ZAMBAL.

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Deloitte de las acciones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015, el Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de octubre de 2015, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,24 euros y que multiplicado por el número de acciones en circulación en el momento de la fijación (449.072.581 acciones), supone un valor total de la Compañía de 557 millones de euros. Esta valoración de ZAMBAL está comprendida en el intervalo de valoración

establecido por Deloitte en su informe de valoración. La capitalización total de la COMPAÑÍA es de 559 millones de euros.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

1.1 Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Thierry Yves Marie Julienne, como presidente del consejo de administración y apoderado de la Sociedad, en nombre y representación de ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 9 de julio de 2015, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta Universal y Extraordinaria celebrada el 9 de julio de 2015, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión con las particularidades previstas por la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las SOCIMIs cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

D. Thierry Yves Marie Julienne, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y que no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.2 Auditor de cuentas de la sociedad.

Las cuentas anuales de ZAMBAL correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 (como indicado antes “ejercicio 2014” y “ejercicio 2015”, respectivamente”) han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. (en adelante “PWC”), con domicilio social en el Paseo de la Castellana 259B Torre PWC, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número 242, y en el Registro Mercantil de Madrid, sección 3ª, al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja 87.250-1.

Las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2014 y 2015 han sido formuladas de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y modificado según Real Decreto 1159/2010, así como la legislación mercantil vigente.

PWC fue designado auditor de la Sociedad el 31 de Marzo de 2014 mediante acta de decisiones del accionista único en dicha fecha, *Altaya Pte. Ltd.*, para la revisión de sus cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2014, 2015¹ y el que finalizará el 31 de diciembre de 2015 (ya que por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad de fecha 9 de julio de 2015 se acuerda modificar el periodo temporal del ejercicio social dando comienzo el 1

¹ Los ejercicios 2014, 2015 hacen referencia a los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2014 y el 31 de marzo de 2015 respectivamente.

de enero y finalizando el 31 de diciembre de cada año; por tanto, como excepción el presente ejercicio social comenzará el 1 de abril de 2015 y finalizará el 31 de diciembre de 2015).

1.3 Identificación completa de la sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.

ZAMBAL es una entidad mercantil de duración indefinida y domiciliada en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 11, con N.I.F. número A-86710142. ZAMBAL fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de ZAMBAL SPAIN, S.L. mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, con fecha 10 de Abril de 2013, número 1.495 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.960 general, folio 157 de la sección octava del Libro de sociedades, hoja M-557304 e inscripción 1.

Con fecha 20 de Diciembre de 2013 el socio único de la Sociedad aprobó la opción por el régimen especial establecido por la Ley 11/2009 del 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y el 26 de Diciembre de 2013 la Sociedad realizó la solicitud a dicho régimen especial con efectos para el ejercicio iniciado el 10 de abril de 2013.

Con fecha 31 de Marzo de 2014, se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, número 697 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.960, folio 164, sección 8, hoja M-557304 e inscripción 10 y cambió su denominación social de ZAMBAL SPAIN, S.L. a la actual ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

El objeto social de ZAMBAL está incluido en el artículo 2º de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto social

2.1. La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

- (v) *Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.*

2.2. *Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

2.3 *Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.*

2.4 *Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable”.*

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Compañía es ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad

Principales hitos en el capital de la Sociedad

El 10 de abril de 2013 se constituyó ZAMBAL por Lexxel Servicios Empresariales S.L. con un capital social de 3.000 euros representado mediante 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una.

Con fecha 10 de junio de 2013, Lexxel Servicios Empresariales, S.L. transmitió mediante escritura pública la totalidad de las participaciones de ZAMBAL a la sociedad luxemburguesa *Automate Invest Holding, S.A.*, controlada por IBBF.

En virtud de contrato suscrito el 17 de junio de 2013, el entonces socio único de ZAMBAL constituyó una cuenta corriente con la Sociedad mediante una primera aportación de 14.400.000 euros el 18 de junio de 2013. Desde dicha fecha hasta diciembre de 2013 se realizaron aportaciones adicionales por importe de 225.140.000 euros.

Adicionalmente, el 19 de junio de 2013 se formalizó en escritura pública (autorizada ante el Notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, número 1.803 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 30.960, folio 159, sección 8, hoja M-557304 e inscripción 3) una ampliación de capital por 80.000.000 euros, mediante la emisión de 80.000.000 de participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, asumida íntegramente por *Automate Invest Holding, S.A.*

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la sociedad *Automate Invest Holding, S.A.*, que poseía el 100% de las participaciones de ZAMBAL y un crédito a ZAMBAL de 239.540.000 euros más 851.238 euros en concepto de intereses por la cuenta corriente, vendió a *Altaya Pte. Ltd.* el 100% de las participaciones y la titularidad del crédito y los intereses devengados. A partir de esta

fecha el socio único de la Compañía es *Altaya Pte. Ltd.*, domiciliada en Singapur, que forma parte de un grupo de sociedades cuya dominante última es IBBF con domicilio también en Singapur y listada pero no negociable en el *Singapore Exchange Ltd, Main Board* con número de ISIN SG9901942137. “IBBF” es titular del 100% de las acciones de *Altaya Pte. Ltd.*

Por otro lado, con fecha 31 de Diciembre de 2013, *Altaya Pte. Ltd.* decidió aportar a la Sociedad en concepto de “Otras aportaciones de socios” la totalidad del crédito más los intereses devengados con ZAMBAL por la cuenta corriente y que ascendía a un total de 240.391.238 euros.

Posteriormente, con fecha 31 de Marzo de 2014 y con el objetivo de ser incorporada a negociación en el Segmento de SOCIMIs del MAB, ZAMBAL se transformó de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, mediante escritura otorgada ante notario, por lo que las 80.003.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro pasaron a ser 80.003.000 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una.

Durante el mes de Julio de 2014, la Sociedad establece dos nuevas cuentas corrientes, una por 18.500.000 euros con su socio único *Altaya Pte. Ltd.* por medio de un contrato de crédito suscrito con fecha 4 de Julio de 2014, y otra de 17.500.000 euros con *Loire Investment Pte. Ltd.*, en virtud de dos contratos suscritos el 2 de Julio de 2014 y 8 de Julio de 2014 por 11.000.000 y 6.500.000 euros respectivamente.

Posteriormente la Sociedad, el 9 de diciembre de 2014, suscribe un nuevo contrato de crédito con *Altaya Pte. Ltd.* por importe de 10.000.000 euros.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 se formalizan en escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, número 4.816 de orden de su protocolo (complementada por escritura pública con fecha 18 de junio de 2015 autorizada ante el mismo Notario, número 2.233 de orden de su protocolo), y quedan inscritas en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 19 de junio de 2015, tomo 30.960, folio 205, sección 8, hoja M-557304 e inscripción 16, tres ampliaciones de capital sucesivas como sigue:

- Ampliación de capital por 240.391.238 euros, emitiéndose 240.391.238 acciones (números 80.003.001 al 320.394.238) de un euro de valor nominal cada una, con cargo a parte de las reservas de la Sociedad de la partida “Otras aportaciones de socios”. Dichas acciones fueron adjudicadas al socio único *Altaya Pte. Ltd.*
- Ampliación de capital por 12.980.762 euros, con la emisión de 12.980.762 acciones (números 320.394.239 al 333.375.000) de un euro de valor nominal cada una, mediante la compensación de parte del crédito que ostentaba el socio único *Altaya Pte. Ltd.* contra la Sociedad en virtud del contrato antes señalado de fecha 4 de Julio de 2014. Estas acciones fueron suscritas por *Altaya Pte. Ltd.*
- Ampliación de capital por 16.625.000 euros, con la emisión de 16.625.000 acciones (números 333.375.001 al 350.000.000) de un euro de valor nominal cada una, mediante la compensación de parte del crédito que *Loire Investments Pte. Ltd.* ostentaba frente a la Sociedad en virtud de los contratos antes señalados de fecha 2 de Julio de 2014 y 8 de julio de 2014. Estas acciones fueron suscritas por *Loire Investments Pte. Ltd.*

Tras las ampliaciones, el capital social de ZAMBAL queda fijado en 350.000.000 euros, dividido en 350.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, distribuido de la siguiente forma:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| <i>Altaya Pte. Ltd.</i> | 333.375.000 | 333.375.000 | 95,25 |
| <i>Loire Investments Pte. Ltd.</i> | 16.625.000 | 16.625.000 | 4,75 |

Con fecha 15 de enero de 2015 *Altaya Pte. Ltd.* también suscribe otro nuevo crédito con la Sociedad por importe de 44.000.000 euros.

Las características básicas de los créditos de *Altaya Pte. Ltd.* con la Sociedad indicados anteriormente se detallan en el apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo. Por lo que respecta al crédito de *Loire Investment Pte. Ltd.* en la actualidad ya está amortizado.

Con fecha 14 de septiembre de 2015 se formaliza en escritura pública la venta por parte de *Altaya Pte. Ltd.* a la propia Sociedad de 1.733.871 de acciones, con el fin de que ZAMBAL destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB y los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez. Tras esta venta el capital social de la Sociedad queda distribuido como sigue:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| <i>Altaya Pte. Ltd.</i> | 331.641.129 | 331.641.129 | 94,75 |
| <i>Loire Investments Pte. Ltd.</i> | 16.625.000 | 16.625.000 | 4,75 |
| Autocartera | 1.733.871 | 1.733.871 | 0,50 |

La Sociedad, el 18 de septiembre de 2015, suscribe un nuevo contrato de crédito con *Altaya Pte. Ltd.* por importe de 200.000.000 euros cuyas características básicas se detallan en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo. Por último, con fecha 27 de octubre de 2015 se formalizan en escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna, número 3.994 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de octubre de 2015, tomo 30.960, folio 218, sección 8, hoja M-557304 e inscripción 25, dos ampliaciones de capital sucesivas como sigue:

- Ampliación de capital por 97.581.452 euros, emitiéndose 97.581.452 acciones (números 350.000.001 al 447.581.452) de un euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 0,24 euros por acción (lo que hace un total de prima de emisión de 23.419.548,48 euros), suscritas por *Altaya Pte. Ltd.* mediante la compensación de parte del crédito, en concreto 121.001.000,48 euros, que ostentaba frente a la Sociedad en virtud del contrato antes señalado de fecha 18 de septiembre de 2015.
- Ampliación de capital por 3.225.000 euros, emitiéndose 3.225.000 acciones (números 447.581.453 al 450.806.452) de un euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 0,24 euros por acción (lo que hace un total de prima de emisión de 774.000 euros), suscritas por *Loire Investments Pte. Ltd.* mediante aportación dineraria.

Tras las ampliaciones de capital indicadas en el párrafo anterior el capital social de la Sociedad queda distribuido como sigue:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <i>Altaya Pte. Ltd.</i> | 429.222.581 | 429.222.581 | 95,21 |
| <i>Loire Investments Pte. Ltd.</i> | 19.850.000 | 19.850.000 | 4,40 |
| Autocartera | 1.733.871 | 1.733.871 | 0,39 |
| Total | 450.806.452 | 450.806.452 | 100,00 |

Principales hitos de inversión

Año 2013

El 20 de junio ZAMBAL adquirió el edificio de uso comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona. Este inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés, S.A.

Con fecha 31 de octubre se compró un inmueble de uso terciario (comercial y oficinas), situado en la calle Preciados, 9 de Madrid, que el 31 de enero del año 2016 quedará libre de arrendatarios y será objeto de reforma (una vez obtenidas las licencias correspondientes) para volver a ser alquilado.

El día 30 de septiembre la Compañía adquirió (i) un edificio comercial y de oficinas situado en la calle Serrano, 61 de Madrid (en adelante “Centro Comercial ABC Serrano”), con varios arrendatarios, que actualmente está siendo reformado, y (ii) un edificio de oficinas ubicado en la Avenida San Luis, 25 de Madrid, arrendado en su totalidad a Unidad Editorial S.A. Ambas adquisiciones fueron perfeccionadas el 8 de noviembre.

El 2 de diciembre de 2013 ZAMBAL firmó con la Gestora el contrato de prestación de servicios que se describe en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

Con fecha 19 de diciembre, la Sociedad compró el edificio de oficinas localizado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid, que se encuentra arrendado íntegramente a la Administración General de Estado para destino de los servicios del Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación.

Año 2014

El 23 de julio se adquirió el edificio situado en Paseo de los Olmos, 19 de Madrid. Este inmueble se encuentra arrendado en su totalidad, con uso principal oficinas, a Enagás, S.A.

El 19 de diciembre fue comprado el edificio “A” que forma parte del complejo de oficinas denominado “Tripark” situado en la Calle Jacinto Benavente, nº 2 de las Rozas (Madrid). El inquilino principal de este inmueble, destinado a oficinas, es la sociedad Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (“DIA”).

Año 2015

El 23 de enero ZAMBAL adquirió el edificio de oficinas situado en Avda. Manoteras, 2 de Madrid. Este inmueble se encuentra arrendado en su totalidad a BMW Ibérica, S.A.

Por último, con fecha 29 de septiembre de 2015, ZAMBAL adquiere la totalidad del capital de Iberia Nora, empresa constituida el 26 de noviembre de 2013 y cuya única actividad es la propiedad del complejo de oficinas situado en Avenida de América, 115 de Madrid y alquilado íntegramente a Vodafone España S.A.U., tal como se detalla en el apartado 1.11 del presente Documento Informativo.

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs.

Las principales razones que han motivado a ZAMBAL a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs son:

- (i) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de la Sociedad;
- (ii) disponer de la valoración objetiva que supone la cotización de la Compañía;
- (iii) permitir a la Sociedad ampliar su base accionarial y ofrecer liquidez a sus accionistas.
- (iv) cumplir con los requisitos exigidos para beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario;

1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

El negocio de ZAMBAL se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contratos de arrendamiento principalmente a medio y largo plazo.

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión

La Sociedad, directamente o través de su filial Iberia Nora, es propietaria de 9 edificios completos de uso oficinas y uso comercial (con un total aproximado de 153.074 m² de superficie bruta alquilable (SBA)), distribuidos entre Madrid y Barcelona.

Este patrimonio se desglosa según su localización y tipología de acuerdo con la siguiente tabla a la fecha del presente Documento:

| # | Inmueble | Localización | Uso principal | Inquilinos | Sup. construida s/rasante (m ²) | Sup. construida b/rasante (m ²) | Superficie Bruta Alquilable (m ²) (SBA) | Plazas de garaje | % Ocupación s/SBA |
|---|---|--------------------|---------------|---|---|---|---|---|----------------------|
| 1 | Plaza de Catalunya, 23 | Barcelona | Comercial | El Corte Inglés, S.A. | 6.493 | 1.363 | 7.393 | 0 | 100% |
| 2 | Preciados, 9 | Madrid | Comercial | (1) | 2.053 | 382 | 2.423 2.232 ⁽²⁾ | 0 | (1) |
| 3 | C.C. ABC Serrano | Madrid | Comercial | Diversos | n.a. ⁽³⁾ | n.a. ⁽³⁾ | 13.964 | 255 | 85,8% ⁽⁴⁾ |
| 4 | Avda. San Luis, 25 | Madrid | Oficinas | Unidad Editorial, S.A. | 12.297 | 19.576 | 16.889 | 403 | 100% |
| 5 | C/ Serrano Galvache, 26 | Madrid | Oficinas | Administración General del Estado | 31.926 | 14.139 | 30.469 | 496 | 100% |
| 6 | Pº de los Olmos, 19 | Madrid | Oficinas | Enagás, S.A. | 9.798 | 7.624 | 9.798 | 187 | 100% |
| 7 | Bloque A complejo Tripark en C/ Jacinto Benavente | Las Rozas (Madrid) | Oficinas | Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (DIA) | 13.496 | 11.938 | 10.480 | 397 bajo rasante ⁽⁵⁾ + 14 exterior | 100% |
| 8 | Avda. de Manoteras 2 | Madrid | Oficinas | BMW Ibérica, S.A. | 11.237 | 16.669 | 11.237 | 448 | 100% |
| 9 | Avda. de América 115 | Madrid | Oficinas | Vodafone España S.A.U. | 50.907 | 38.680 | 50.421 | 1.423 b/rasante + 80 exterior | 100% |

Notas: (1) Inmueble sin inquilinos a partir del 31 de enero de 2016 (2) Tras la reforma contará con aproximadamente 2.232 m² de SBA sobre rasante y bajo rasante (3) No se incluye por no ser significativo para un centro comercial (4) Incluye *pop-ups* (5) 317 plazas alquiladas a DIA, 30 plazas a Hertz España S.L., 60 plazas a Hines Las Rozas Business Centre, S.L.U. (subarrendadas a Santander Global Facilities, S.L.U.) y 4 plazas no alquiladas al encontrarse en zona de paso

A continuación se describen cada uno de los inmuebles que posee la Sociedad:

- (i) Edificio de Plaza de Catalunya, 23 de Barcelona, que cuenta un total de 7.393 m² de superficie bruta alquilable, de los cuales 1.363 m² se encuentran bajo rasante (planta sótano -1). El edificio dispone de 6 plantas sobre rasante destinadas a uso comercial y 2 plantas bajo rasante destinadas a uso comercial e instalaciones respectivamente. El inmueble rehabilitado de forma integral en 1999, se encuentra situado en una zona con elevado atractivo comercial y de nivel socioeconómico medio-alto. Cuenta con buenas comunicaciones de transporte público de autobús (más de 10 líneas) y metro (líneas 1 y 4).

El activo se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés, S.A. que lo explota como *Department Store*.

- (ii) Inmueble de uso terciario (oficinas y comercial) localizado en la calle Preciados, 9 de Madrid, con un total de 2.423 m² de superficie bruta alquilable, de los cuales 382 m² se encuentran localizados bajo rasante. El total de la superficie bruta alquilable alberga el uso comercial que se distribuye en 6 plantas sobre rasante y una bajo rasante. El edificio, construido en 1970, se encuentra ubicado en las proximidades de la Puerta del Sol, una de las zonas con mayor atractivo comercial de Madrid y con alta densidad de tráfico peatonal. Cuenta con excelentes comunicaciones de transporte público de autobús (más de 10 líneas) y metro (líneas 1, 2, 3 y 5).

En la actualidad, en el inmueble queda sólo un inquilino que permanecerá hasta el 31 de enero de 2016, momento en que el edificio estará libre de arrendatarios y será objeto de reforma (una vez obtenidas las licencias correspondientes) para volver a ser alquilado, en principio a un único inquilino. Tras la reforma el inmueble tendrá aproximadamente 2.232 m² de superficie bruta alquilable.

- (iii) El Centro Comercial ABC Serrano, localizado en la calle Serrano, 61 de Madrid, dispone de un total de 13.964 m² de superficie bruta alquilable, distribuidos en 7 plantas sobre rasante destinadas a uso comercial y oficinas, así como 4 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento.

El edificio, construido en 1910 y rehabilitado de forma integral en 1997, está situado en el barrio de Salamanca de Madrid, una zona con elevado atractivo comercial y un nivel socioeconómico alto. El edificio permite el acceso peatonal desde la Calle Serrano 61 y desde el Paseo de la Castellana 34, así como por vehículo privado desde el Paseo de la Castellana 34 a su *parking* (que cuenta con 255 plazas). Adicionalmente, el inmueble tiene buenas comunicaciones de transporte público de autobús (líneas: 5, 9, 14, 19, 27, 45, 51, 74 y 150) y metro (líneas 4,5 y 9).

En la actualidad el inmueble está siendo reformado.

A 30 de septiembre de 2015 el Centro Comercial ABC Serrano tenía 28 arrendatarios, entre los que se encuentran importantes cadenas de moda, franquicias de hostelería, un centro deportivo de alto nivel (*Reebok Sport Club*), un restaurante del Grupo Larumbe, y un supermercado de Mercadona, S.A.

Un mayor nivel de información sobre el Centro Comercial está disponible en la página web <http://abc serrano.com/>.

- (iv) Edificio ubicado en Avda. San Luis, 25 de Madrid, que cuenta con un total de 16.889 m² de superficie bruta alquilable, distribuidos en 3 plantas destinadas a oficinas de las cuales una de ellas se encuentra bajo rasante. Además dispone de otras 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento. El edificio, construido en el año 2000, y rehabilitado en 2004, se encuentra ubicado en el barrio de Hortaleza de Madrid, próximo a la vía de circunvalación M-30 y con acceso desde varias líneas de transporte público.

Este inmueble está alquilado y es la sede de Unidad Editorial, S.A. (uno de los principales grupos del sector de la comunicación en España, propietario de cabeceras como El Mundo, Marca o Expansión, entre otras).

- (v) Inmueble que se sitúa en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid, con un total de 30.469 m² de superficie bruta alquilable. El inmueble, conocido como Torres Ágora, se compone de dos torres de oficinas de 15 plantas sobre rasante destinadas a oficinas y 3 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento. Construido en 2003, se encuentra ubicado en el barrio de Chamartín de Madrid, próximo a la vía de circunvalación M-30 y a líneas de transporte público de metro y autobús.

El inmueble está arrendado a la Administración General del Estado y alberga las tres Secretarías de Estado y gran parte de las Direcciones Generales del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.

- (vi) Edificio ubicado en el Paseo de los Olmos 19. Este inmueble cuenta con un total de 9.798 m² de superficie bruta alquilable, distribuidos en 7 plantas sobre rasante de oficinas y 3 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento. El edificio, construido en 1989, se encuentra ubicado en el barrio de Arganzuela de Madrid, en las cercanías de la vía de circunvalación M-30 y próximo a líneas de transporte público de tren (línea cercanías), metro (Líneas 3 y 5) y autobús.

El inmueble está alquilado y es la sede de Enagás, S.A.

- (vii) Edificio Tripark, ubicado en la Calle Jacinto Benavente, 2 en el municipio de Las Rozas de Madrid, cuenta con un total de 10.480 m² de superficie bruta alquilable, distribuidos en 4 plantas sobre rasante destinadas a oficinas y dos plantas bajo rasante con 397 plazas de aparcamiento. Adicionalmente, este inmueble tiene derecho de uso exclusivo de 14 plazas de aparcamiento situadas en las zonas exteriores. El edificio, construido en 2009, se encuentra ubicado en las cercanías de la ciudad de Madrid, próximo a la autopista Nacional VI y a la vía de circunvalación M-50. En las proximidades se encuentra la estación de cercanías Pinar de las Rozas con acceso a las líneas C-8 y C-10 y con un servicio de autobuses lanzadera para los empleados de las oficinas entre el complejo Tripark y dicha estación.

La Sociedad tiene arrendadas (i) las oficinas, 303 plazas de aparcamiento bajo rasante y 14 plazas de aparcamiento exteriores a Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (DIA), (ii) 30 plazas de aparcamiento bajo rasante a Hertz España S.L. y (iii) 60 plazas de aparcamiento bajo rasante a Hines Las Rozas Business Centre, S.L.U., que a su vez las tiene subarrendadas a Santander Global Facilities, S.L.U. Hay 4 plazas de aparcamiento no alquiladas al encontrarse en zona de paso.

- (viii) Edificio ubicado en Avda. de Manoteras, 2 en Madrid, con un total de 11.237 m² de superficie bruta alquilable repartidos en dos torres de 5 y 7 plantas sobre rasante destinadas al uso de oficinas, conectadas internamente en planta baja y primera, y 4 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento. El edificio construido en 2003 se encuentra en el inicio de la autopista A-1, en las cercanías de las carreteras de circunvalación M-30, M-40 y M-11. El inmueble está próximo a la estación de metro de Pinar de Chamartín (línea 1 y 4) y de la estación de cercanías de Chamartín.

El edificio está alquilado en su totalidad por BMW IBÉRICA, S.A..

- (ix) Parque empresarial situado en la Avenida de América, 115 de Madrid, en concreto al norte de la Avenida de América, y que tiene conexión con la A-2 en ambos sentidos, con la M-40 en sentido norte y con los barrios de la Alameda de Osuna y de Canillejas.

El parque empresarial, cuya construcción concluyó en 2012, está integrado por 5 edificios exentos de vidrio dispuestos en torno a un gran espacio central desde el que se articulan los accesos. Cada edificio está compuesto por planta baja más 6 plantas sobre rasante destinadas a oficinas. En la última planta sobresalen los casetones de escaleras para el acceso a la cubierta. Los 5 edificios comparten, bajo rasante, dos plantas sótano con un total de 1.423 plazas de aparcamiento. Además, el complejo dispone de 80 plazas de aparcamiento situadas en el exterior.

El inmueble está arrendado en su totalidad a Vodafone España, S.A.U. siendo su sede central.

Por otra parte, los activos inmobiliarios de ZAMBAL se pueden clasificar, en función de los contratos de arrendamiento respectivos, en dos grupos diferenciados. Por un lado (i) los inmuebles alquilados en su totalidad o prácticamente su totalidad a un único inquilino o mono-inquilino y (ii) los inmuebles arrendados a varios inquilinos o multi-inquilino.

Los activos mono-inquilino de la Sociedad representan el grueso de la cartera de inmuebles de la misma, en concreto el 87% de las rentas anuales actuales del conjunto de los edificios de la Compañía.

De acuerdo al periodo de obligado cumplimiento por el arrendatario que le queda a los contratos de alquiler, los activos mono-inquilino de ZAMBAL se pueden agrupar de la siguiente forma:

| Periodo de obligado cumplimiento restante ⁽¹⁾ | Nº de inmuebles | Renta anual en vigor (Euros) | % renta s/ total |
|--|-----------------|------------------------------|------------------|
| Entre 1 y 3 años | 2 | 9.912.610 | 33% |
| Entre 3 y 5 años | 1 | 2.139.212 | 7% |
| Entre 5 y 10 años | 3 | 9.765.900 | 33% |
| Entre 10 y 15 años | 1 | 8.000.000 | 27% |
| Total | 7 | 29.817.722 | 100 |

Nota (1) Desde el 1 de octubre de 2015

Tal como se indica en la tabla anterior, la Sociedad tiene dos activos a los que le queda un periodo de obligado cumplimiento que se sitúa en el intervalo entre 1 y 3 años:

- Un inmueble cuyo contrato finaliza el 22 de febrero de 2017 (con posibilidad de prórroga año a año, hasta un máximo de dos, a petición del arrendatario) y prevé una actualización anual de la renta con la variación del IPC, y
- Otro edificio con fecha de finalización del alquiler el 20 de junio de 2028 (pero con posibilidad de cancelación anticipada por el arrendatario el 20 de junio de 2018 y 2023) y previsión de actualización anual de renta (i) el 20 junio de 2016 (tercer año desde la vigencia del contrato) y el 20 de junio de 2017 aplicando al importe de adquisición del activo el Euribor a 12 meses más 400 puntos básicos, (ii) en el año sexto y undécimo desde la vigencia del contrato, únicamente al alza, a los precios del mercado y (iii) en el resto de los años con la variación del IPC.

A su vez la Compañía tiene un inmueble con período de alquiler remanente de obligado cumplimiento en el intervalo entre 3 y 5 años. En concreto, la fecha de terminación del contrato de alquiler de oficinas de este edificio es el 15 de marzo de 2023 (con posibilidad de cancelación anticipada por el arrendatario el 31 de diciembre de 2019). La actualización de la renta está prevista que se realice anualmente con la variación del IPC salvo el 1 de enero de 2016 y 2020, momentos en que se determinará la renta a precio de mercado (no superando la revisión del 1 de enero de 2016 un máximo del 17,5% al alza o a la baja),

En el intervalo de 5 a 10 años de periodo de obligado cumplimiento de alquiler, la Sociedad cuenta con los siguientes activos:

- Un inmueble cuyo contrato finaliza el 31 de diciembre de 2020 (con prórroga automática por 5 años si el arrendatario no manifiesta lo contrario) y prevé una actualización de la

renta anual con la variación del IPC a excepción de las que tenga lugar el 4 de diciembre de 2018 (quinto aniversario desde la firma del contrato) y al finalizar el contrato para el primer año de la prórroga, momentos en que se efectuará una revisión a precio de mercado nunca inferior a la renta del año anterior,

- Otro edificio con fecha de finalización del alquiler el 31 de diciembre de 2023 (pudiéndose prorrogar por 5 años a potestad del arrendatario) y previsión de actualización anual de renta para (i) el año 2016 con la variación del IPC más 2%, (ii) los años 2017 y 2022 según valores de mercado (no pudiendo ser superior en más de un 10% ni inferior a la renta anterior en vigor), y (iii) el resto de años con la variación del IPC, y
- Un tercero activo en el que el arrendamiento termina el 31 de diciembre de 2024 y la renta anual está fijada para (i) el año 2016 en 2.375.000 euros y (ii) desde el 1 de enero de 2017 en 2.350.000 euros más el IPC previsto (no superando un máximo del 3,5% anual al alza o a la baja). Se contempla la posibilidad de negociar la suscripción de un nuevo contrato en condiciones y precio de mercado.

Por último, en la cartera de ZAMBAL también hay un edificio cuyo contrato de alquiler tiene un periodo de obligado cumplimiento remanente que se sitúa en el intervalo entre 10 y 15 años, con una finalización prevista del 16 de marzo de 2029. En este inmueble la renta de alquiler anual será (i) a partir del 17 de marzo de 2016 (tercer año desde el inicio del contrato) de 9.000.000 euros, (ii) en el octavo año la resultante de aplicar, sólo al alza, la variación del IPC más un 15%, (iii) en el décimo primer año la que se determine de mercado en ese momento, y (iv) para el resto de años el resultado de la variación del IPC.

Respecto a los dos activos multi-inquilino de la Sociedad, en concreto el Centro Comercial ABC Serrano y el inmueble de Preciados 9, ambos tienen unas características particulares en cuanto a la duración de sus contratos de alquiler. El centro comercial, actualmente en fase de reforma, dispone de locales de diverso tamaño con contratos de arrendamiento muy variados a diferentes inquilinos (en concreto 28 a 30 de septiembre de 2015), siendo algunos de dichos contratos a corto plazo. Por otra parte el edificio de Preciados 9 en estos momentos está ya prácticamente vacío y el contrato del inquilino que queda finaliza el 31 de enero de 2016. La renta anual actual de estos dos activos de ZAMBAL es de 4.284.986 euros, lo que representa un 13% de las rentas anuales en vigor del conjunto de los edificios de la Compañía.

Todos los activos inmobiliarios de la Compañía, a excepción del Centro Comercial ABC Serrano y el inmueble sito en calle Preciados 9, se encuentran en buen estado, y en la actualidad están alquilados un 100% de sus metros cuadrados.

En el Centro Comercial ABC Serrano, a día de hoy, se ha ejecutado la primera fase de la reforma prevista que ha implicado determinados trabajos de restauración y reubicación de espacios en el centro comercial, mientras que la segunda fase, que completará la reforma del centro, ha comenzado parcialmente y el resto empezará una vez se obtengan las licencias necesarias que ya han sido solicitadas.

El edificio ubicado en el número 9 de la calle Preciados de Madrid, será objeto de reforma a partir de que se obtengan las licencias correspondientes y de recomercialización de su superficie en alquiler.

Los inmuebles de la Sociedad se encuentran asegurados, con pólizas de todo riesgo por daños materiales y pérdidas de beneficio (que cubre las pérdidas por hasta 2 años de las rentas). A continuación figura un resumen de los diferentes contratos de seguros suscritos por ZAMBAL:

| # | Inmueble | Compañía aseguradora | Ramo | Capital asegurado daños materiales (Euros) |
|---|--|--------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | Plaza de Catalunya, 23 | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 15.300.000 |
| 2 | Preciados, 9 | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 5.300.000 |
| 3 | C.C. ABC Serrano | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 42.000.000 |
| 4 | Avda. San Luis, 25 | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 41.300.000 |
| 5 | C/ Serrano Galvache, 26 | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 45.300.000 |
| 6 | Pº de los Olmos, 19 | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 23.300.000 |
| 7 | Bloque A complejo Tripark en C/ Jacinto Benavente | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 27.910.100 |
| 8 | Avda. de Manoterías, 2 | Catalana Occidente, S.A. | Todo riesgo daños materiales | 35.487.200 |
| 9 | Avda. de América, 115 | AIG Europe Limited | Todo riesgo daños materiales | 81.708.800 |

Política de amortización de los activos

La Compañía amortiza las “Inversiones inmobiliarias” 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:

- Obra civil en 50 años, así como fachadas y cubiertas en 30 años. Estos componentes se encuentran registrado en el capítulo de “Construcciones” dentro del epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”.
- Instalaciones generales en 20 años.
- Otras instalaciones en 15 años.

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

La gestión de los activos

Tal como indicado en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, el 2 de diciembre de 2013 ZAMBAL suscribió con IBA un contrato de prestación de servicios, modificado

posteriormente con fecha 30 de septiembre de 2015, en virtud del cual la Gestora está facultada por ZAMBAL para:

- (i) investigar el mercado e identificar oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de dichas oportunidades,
- (ii) asesorar a la Compañía 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 la “due diligence”, y la negociación de los contratos de compraventa con los vendedores hasta la firma de la escritura de compraventa,
- (iii) llevar a cabo, en nombre y representación de la Sociedad y de forma concertada con el personal de ésta, el *asset management* de los activos propiedad de la Compañía, incluyendo labores comerciales (relación con los arrendatarios, definición e implementación de la estrategia comercial, comercialización y recomercialización de los activos, comunicación/marketing), técnicas (coordinación del conjunto de intervinientes en relación a las obras que los inmuebles en cartera precisen, mantenimiento de los inmuebles), administrativas y jurídicas (redacción, presentación y tramitación de las licencias de obras, negociación y seguimiento de los contratos de arrendamientos con los arrendatarios, relaciones con los entes administrativos, contenciosos y la fase previa al contencioso), contabilidad y finanzas (gestión de sociedades, relaciones con las entidades bancarias y entidades públicas, coordinación en el cierre de las cuentas anuales y de las auditorías financieras)
- (v) gestionar aquellos vehículos societarios que sean incorporados a la cartera de activos de la Compañía, cuyo activo subyacente sea un inmueble,
- (iv) en caso de que la Sociedad decidiese enajenar uno o varios activos, asesorar en el proceso de venta, incluyendo la preparación de los documentos comerciales, selección de potenciales compradores y negociaciones con los mismos, preparación de la escritura de compraventa, y seguimiento y coordinación de los intervinientes hasta la firma de la escritura de compraventa y el cobro de la totalidad del precio, y
- (vi) coordinar y gestionar todos los aspectos relacionados con el acogimiento al estatuto de SOCIMI y su cotización en el MAB. Entre otras cuestiones, llevar la relación con el MAB, 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 MAB y ZAMBAL.

IBA no presta sus servicios en exclusividad a ZAMBAL.

La Gestora tiene la autoridad necesaria para la prestación de los servicios que se le han encomendado en virtud del contrato comentado en el párrafo anterior, sujeto a las materias que requieren el acuerdo del Consejo de Administración.

ZAMBAL no tiene definido a IBA a priori un objetivo mínimo de rentabilidad para llevar a cabo sus inversiones, evaluando la Compañía cada operación caso por caso.

IBA debe poner a disposición de ZAMBAL el personal necesario para llevar a cabo los servicios contratados así como una oficina y se hará cargo de todos los gastos generados por dicha oficina.

Serán también por cuenta de IBA los gastos de viaje, estancia, congresos y representación incurridos por su equipo en relación a los servicios prestados a la Compañía.

Los honorarios de IBA en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 en virtud del contrato de gestión fueron de 1.850.144 euros. A partir del 1 de octubre de 2015 la Gestora percibe de ZAMBAL:

(i) por los servicios de *asset management* que presta, un honorario anual igual al 0,3% del valor bruto de mercado (*Gross Asset Value* o GAV) de los inmuebles que en cada momento formen parte de la cartera de la Compañía, bien directamente o a través de sociedades pertenecientes a la misma. Este honorario será pagadero trimestralmente, al inicio de cada trimestre, y será recalculado trimestralmente en función de las variaciones que se produzcan en la cartera de activos de ZAMBAL así como anualmente según la última tasación que se haya realizado de los mismos,

(ii) por prospección y asesoramiento en la compra de activos, un honorario variable entre el 1% y el 1,5% del precio pactado en la escritura de compraventa del activo que se devengará a la liquidación de Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. El importe exacto de los honorarios se pactará de común acuerdo entre las partes para cada operación en función del grado de complejidad de la misma. En el caso de adquisición de activos mediante la compra de sociedades tenedoras, el honorario se calculará sobre el valor atribuido al inmueble para determinar el precio de compra de la sociedad y se devengará en el momento de otorgamiento de la escritura de compraventa. Los gastos relativos a la compra de un inmueble (en particular de *due diligence*) corren a cargo de IBA (salvo pacto en contrario entre las partes). Los gastos de formalización de las compras (tales como honorarios notariales, honorarios registrales, impuestos, tasas y arbitrios, etc) corren a cargo de ZAMBAL. También serán de cuenta de ZAMBAL todos los gastos, tasas y arbitrios que deba satisfacer ZAMBAL o cualquiera de sus filiales como consecuencia del desarrollo de su actividad. Si realizada una *due diligence*, la Compañía decidiera de manera no justificada no realizar una adquisición (sin que la causa fuese una contingencia significativa desconocida en el momento de hacer la oferta y detectada durante la *due diligence*) los gastos incurridos por IBA (incluida *due diligence*) serán por cuenta de ZAMBAL.

(iii) por asesoramiento en las ventas realizadas por la Sociedad, un honorario variable entre el 1% y el 1,5% del precio pactado en la escritura de compraventa del activo. El importe exacto se pactará de común acuerdo entre las partes para cada operación en función del grado de complejidad de la misma. En el caso de venta de activos mediante la venta de sociedades tenedoras, el honorario se calculará sobre el valor atribuido al inmueble para determinar el precio de venta de las participaciones sociales o acciones. El honorario se devengará en el momento de perfeccionamiento de la escritura de compraventa. Los gastos de formalización de las ventas (tales como honorarios de notario, registro, así como los impuestos, tasas y arbitrios) y, en su caso, el pago de honorarios de intermediación a terceros (en este caso previamente aprobados por la Compañía) serán a cargo de ZAMBAL.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración de cinco años desde la fecha de su firma, siendo con posterioridad sucesivamente prorrogable por periodos de dos años cada uno. El contrato no prevé supuestos de resolución anticipada del mismo.

El equipo de IBA está liderado por sus dos socios fundadores, con una larga experiencia en los mercados inmobiliarios español y europeo:

- i. D. Thierry Julienne. Socio Fundador y administrador mancomunado.

También presidente del consejo de administración de ZAMBAL, cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, en actividades de desarrollo, *asset management* y asesoramiento en inversión de los cuales 15 en los mercados ibéricos. Ha sido director de operaciones en Bouygues inmobiliaria, Director General de Constructa Iberica Asset Management y director de research y capital markets de Auguste Thouard España y EXA. Es licenciado en Administración de Empresas y miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

- ii. D. Jesús Valderrama. Socio Fundador y administrador mancomunado.

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y concluyó sus estudios en Finanzas en la Universidad de Bayreuth, Alemania. Comenzó su carrera en el departamento internacional del banco Eurohypo (actualmente Hypothekbank Frankfurt), trabajando varios años en la sede del banco en Frankfurt (Alemania) así como en la Sucursal del banco en España.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Dada la naturaleza de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, el uso al que éstos están destinados y los contratos de arrendamiento en vigor, no se prevé que durante el año natural 2015 se produzcan cambios de arrendatarios o rescisiones de contrato que pudieran suponer un coste significativo de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario, a excepción de los inmuebles del Centro Comercial ABC Serrano y Preciados 9, en los cuales, por la reforma de los mismos explicada en el apartado 1.6.1 de este Documento de Incorporación, sí se podrían producir cambios en su situación arrendaticia.

Las reformas del Centro Comercial ABC Serrano y del edificio de Preciados 9 se estima que pueden suponer una inversión total de aproximadamente 20.000.000 euros.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 20 de diciembre de 2013 el socio único de la Sociedad aprobó la opción por el régimen fiscal para SOCIMIs, previsto en la Ley de SOCIMIs, con efectos para el ejercicio iniciado el 10 de abril de 2013, y el 26 de Diciembre de 2013 la Sociedad realizó la solicitud a las Autoridades Tributarias a dicho régimen.

A la vista de lo anterior, este apartado pretende describir de forma general las principales características del mencionado régimen fiscal teniendo en cuenta la normativa fiscal aplicable, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación del presente Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Este apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva,

Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

1.6.3.1 Fiscalidad de las SOCIMI

i. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 28% en 2015 y 25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen nominal del 10%.

No obstante lo anterior, el art. 24 de los estatutos de ZAMBAL establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo (o cantidades análogas a los dividendos como reservas, etc.) ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Compañía podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

La forma de determinar la indemnización viene recogido en los art. 24.5 y 24.6 de los estatutos de ZAMBAL que se transcriben literalmente el apartado 2.3 del presente Documento de Incorporación.

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

ii. *Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”)*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

1.6.3.2 *Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs*

i. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IPRF (“LIRPF”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre). Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2015 son iguales al 20% (hasta 6.000 euros), 22% (hasta 50.000 euros) y 24% (50.001 euros en adelante); y en 2016 y ejercicios siguientes al 19%, 21% y 23% respectivamente. Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente (“EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% de 2016 en adelante). Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS. Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (20% en 2015 y un 19% de 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo que se trate de entidades a las que les sea aplicable el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF). Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 20% en 2015 y el 19% a partir de 2016). Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma). El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

ii. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF). Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% en 2016, con algunas excepciones). Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS). Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF). Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (20% en 2015 y 19% de 2016 en adelante). En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR). Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR. El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

iii. *Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015, ha prorrogado la exigencia del gravamen de IP en el ejercicio 2015, restableciendo la bonificación del 100% para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir con efectos desde el 1 de enero de 2016. No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

iv. *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre).

1.6.3.3. Requisitos y Obligaciones para optar por el régimen especial de las SOCIMI

Para la aplicación de este régimen especial, la Sociedad ha de cumplir con unos requisitos:

i. *Requisitos de inversión:*

- a. Debe tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción (siempre que se inicie la promoción dentro de los tres años siguientes a su adquisición) y en participaciones en el capital de otras SOCIMIs (o en otras sociedades extranjeras con mismo objeto social).
- b. El 80% de los ingresos del ejercicio deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de las participaciones en el capital de otras

SOCIMIs (se excluyen las rentas derivadas de transmisión de inmuebles y participaciones).

- c. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer durante al menos tres años arrendados (se tendrá en cuenta para su cómputo el periodo de tiempo que haya permanecido ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año).
- ii. *Obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación:*
 - a. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas o incorporadas a negociación en un mercado regulado español, 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 de un mercado regulado en cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
 - b. Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.
 - iii. *Capital social y denominación social*
 - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros.
 - b. Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación.
 - c. Sólo podrá haber una clase de acciones.
 - d. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”

De la misma forma, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- i. *Distribución de resultados:*

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades SOCIMI y sociedades en que tenga participación y estén sometidas a regímenes similares.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados por transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. *Régimen fiscal de entrada al régimen especial SOCIMI*

- a. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del nuevo régimen irán revirtiendo de conformidad con lo estipulado para el régimen general y con el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.
- b. Las bases imponibles que estuvieran pendientes de compensación en el momento de aplicación del régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen por el régimen general del impuesto.
- c. La renta derivada de la transmisión de inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de vigencia del inmueble transmitido. La parte de la renta correspondiente a la aplicación del régimen general del impuesto se gravará aplicando el tipo correspondiente a dicho régimen general.
- d. Al igual que las bases imponibles negativas, las deducciones pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso proceda de la aplicación del régimen general.

iii. *Pérdida del régimen especial SOCIMI*

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a. La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b. El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c. La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d. La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- e. El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos

impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

En los últimos años la Compañía ha centrado sus inversiones en edificios de oficinas y de uso comercial en Madrid y Barcelona.

La Sociedad está en disposición de analizar la posible adquisición de nuevos inmuebles si el mercado presenta oportunidades de inversión adecuadas en cuanto a la rentabilidad y riesgo asumidos.

A la fecha de publicación de este Documento, la Sociedad no cuenta con ninguna actividad distinta de la patrimonialista, es decir, la gestión de los activos de su propiedad para el arrendamiento.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a Deloitte Financial Advisory, S.L. (en adelante, "Deloitte") una valoración independiente de su negocio a 30 de septiembre de 2015. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 28 de octubre de 2015 se adjunta en el **Anexo III** de este Documento.

El informe de Deloitte muestra un rango de valoración de ZAMBAL a 30 de septiembre de 2015 entre 521 y 557 millones de euros. El capital social de la Compañía está representado por 450.806.452 acciones y, descontando 1.733.871 acciones en autocartera, la Sociedad tiene en circulación 449.072.581, de lo que se deduce un valor por acción en circulación entre 1,16 y 1,24 euros.

Deloitte en su informe ha realizado una valoración de la empresa en base a la metodología conocida como Triple NAV (NNNAV), comúnmente empleada en el sector inmobiliario patrimonialista. La metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Sociedad mediante el ajuste de los activos y pasivos a su valor de mercado. Para ello se consideran asimismo aquellos costes en los que incurra la Sociedad hasta la materialización de su venta.

La Sociedad cuenta con valoraciones independientes individualizadas de cada uno de los activos que componen la cartera, cuyas últimas actualizaciones de valor han tenido lugar en el contexto de la valoración NAV que ha realizado Deloitte a fecha 30 de septiembre de 2015 y, adicionalmente, se ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad de dichas valoraciones (en función de un ajuste a las tasas de descuento y rentabilidades de salida aplicadas a la valoración de cada activo inmobiliario, tanto al alza como a la baja, de entre 10 y 30 puntos básicos en base a las características de cada activo y su mercado) que sirva a su vez como base para el cálculo de un rango de valor de la Compañía.

En la valoración se ha realizado un ajuste que refleje los costes de estructura necesaria para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Sociedad. A su vez dado que el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no está sujeto a

exención alguna según el régimen de SOCIMI se ha incluido un ajuste por este concepto en la valoración. Además de los ya citados se ha considerado un ajuste adicional de índole fiscal en base al período de tenencia previsto para los activos.

Por otra parte la Sociedad cuenta como parte de su financiación con créditos otorgados por sus accionistas. Se ha considerado que la deuda debe ser valorada a su valor de reembolso..

Una vez analizado el valor de mercado de los activos y pasivos de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015 y los ajustes necesarios para el reconocimiento de las plusvalías latentes en los activos inmobiliarios, se ha calculado el rango de las acciones de la Sociedad en base al análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias. Posteriormente se ha calculado el rango de valor por acción considerando para ello las acciones en circulación.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Deloitte de las acciones de ZAMBAL a 30 de septiembre de 2015, el Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de octubre de 2015, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,24 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 557 millones de euros. Esta valoración está comprendida en el intervalo establecido por Deloitte en su informe.

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

La estrategia de la Sociedad se centra en la inversión en edificios singulares, que tengan contratos de arrendamiento a medio y largo plazo, en buenas localizaciones de las principales capitales españolas y portuguesas, así como en la gestión de los mismos, con baja rotación de los activos aunque es posible la desinversión siempre con el objetivo de incrementar la rentabilidad de los accionistas.

ZAMBAL no tiene definido a priori un objetivo mínimo de rentabilidad para llevar a cabo sus inversiones evaluando cada operación caso por caso.

La mayoría de los inmuebles de la Sociedad al ser edificios singulares, con un único inquilino y contratos de arrendamiento a medio y largo plazo requieren poca gestión inmobiliaria.

Como se ha comentado anteriormente, ZAMBAL durante los dos últimos años ha adquirido, directamente o indirectamente con la compra de Iberia Nora, 9 inmuebles completos en Madrid y Barcelona, destinados a uso de oficinas y comercial, con contratos de arrendamiento en su mayoría de media y larga duración formalizados con inquilinos de probada capacidad crediticia en relación con el riesgo asumido, como es el caso (entre otros) de la Administración General del Estado, Enagás, S.A., El Corte Inglés, S.A. Unidad Editorial, S.A., Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (DIA), BMW Ibérica, S.A., Vodafone España S.A.U. y Mercadona, S.A.

Adicionalmente, en las adquisiciones de inmuebles realizadas por la Sociedad se ha buscado preferentemente la autofinanciación o la financiación de sus accionistas para evitar los costes y riesgos derivados del endeudamiento.

Otra de las ventajas de la Sociedad reside en el control que tiene de sus gastos de explotación consiguiéndolos mantener en un nivel adecuado.

Cabe destacar también que, dada la concentración accionarial existente en ZAMBAL, las decisiones relativas a nuevas adquisiciones se pueden tomar de forma rápida, lo que permite cerrar operaciones en las que el factor tiempo es un elemento decisivo.

Por otra parte, la Sociedad también está abierta a analizar posibles oportunidades de desinversión en el mercado actual. En este sentido, a la fecha del presente Documento Informativo, ZAMBAL ha suscrito dos contratos privados de venta de dos activos inmobiliarios de la Sociedad clasificados en las cuentas anuales finalizadas el 31 de marzo de 2015 bajo el epígrafe “Activo no corriente mantenido para la venta”, tal como se indica en el apartado 1.19.1.ii. del presente Documento Informativo. Dichos contratos de venta están sujetos a determinadas condiciones de licencias y/o permisos que podrían llegar a cumplirse o no, por lo que la divulgación de más detalles sobre los mismos podría ser perjudicial para los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

No existe dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

ZAMBAL no es titular registral de ninguna marca nacional, comunitaria o internacional. El titular de los dos denominativos con gráfico ABC SERRANO CENTRO COMERCIAL como marca nacional es Diario ABC S.L., teniendo Inmobiliaria Urbis S.A. un contrato de licencia. La Sociedad utiliza la marca en virtud de que le fue cedido dicho contrato de licencia en el momento de la compra del inmueble.

De acuerdo con la base de datos online de Red.es, los nombre de dominio abcerrano.com, abcerrano.net, abcerrano.org, abcerrano.info y abcerrano.es constan inscritos a nombre de ZAMBAL.

Todos los inmuebles de la Compañía cuentan con las licencias necesarias para su actividad actual.

Para iniciar la reforma del inmueble de la calle Preciados 9, una vez quede libre de arrendatarios el 31 de enero de 2016, es necesario contar con las licencias correspondientes del Ayuntamiento de Madrid que están solicitadas.

Por otra parte respecto al Centro Comercial ABC de Serrano, las obras relativas a la segunda fase de la reforma han comenzado ya parcialmente y el resto empezarán una vez se obtengan las licencias necesarias del Ayuntamiento de Madrid que también han sido solicitadas.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).

Diversificación Geográfica

Los activos de la Sociedad, en su totalidad, se encuentran en la actualidad en España, repartidos entre Madrid y Barcelona que representaron un 80% y un 20% del importe neto de la cifra de negocio del ejercicio 2015 (que abarca el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2014 y el 31 de marzo de 2015), en comparación con el 69% y 31% que supusieron respectivamente en el ejercicio 2014 (que comprende el periodo entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014).

Diversificación de Productos

ZAMBAL ha dirigido hasta la fecha sus inversiones hacia dos tipos de activos principalmente: edificios de oficinas y de uso comercial.

Diversificación de Inquilinos

Todos los inmuebles del Emisor tienen un único arrendatario, tal como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, salvo (i) el edificio ubicado en la calle Preciados, 9 de Madrid, que el 31 de enero del año 2016 quedará libre del arrendatario que todavía tiene el inmueble, (ii) el Centro Comercial ABC de Serrano, que está dividido en locales de mayor o menor tamaño que se alquilan individualmente y (iii) el inmueble ubicado en la calle Jacinto Benavente, 2 de las Rozas, alquilado en su totalidad a Distribuidora Internacional de Alimentación S.A. a excepción de 60 y 30 plazas de garaje arrendadas a Hines Las Rozas Business Centre, S.L.U. (que a su vez las tiene subarrendadas a Santander Global Facilities, S.L.U) y Hertz España, S.L. respectivamente, y 4 plazas de garaje no alquiladas al estar en una zona de paso.

Ningún arrendatario ha representado más de un 24% del importe neto de la cifra de negocio de ZAMBAL durante el ejercicio 2015.

Cabe destacar que los principales arrendatarios de la Compañía cuentan con contratos de arrendamiento a medio y largo plazo de obligado cumplimiento, siendo en su mayoría grandes compañías (como se indicaba en el apartado 1.6.1 anterior) con altos niveles de solvencia, permitiendo al Emisor un elevado nivel de ocupación, estabilidad de ingresos y un índice de morosidad bajo.

Por lo que respecta al Centro Comercial, a 30 de septiembre de 2015 tenía 28 arrendatarios, algunos con contratos de arrendamiento a corto plazo o con posibilidad de cancelación anticipada sin penalidad. Entre los inquilinos del Centro Comercial se encuentran algunas de las principales cadenas de moda, franquicias de hostelería, un centro deportivo de alto nivel (Reebok Sport Club), un restaurante del Grupo Larumbe, y un supermercado de Mercadona, S.A.

Diversificación de Proveedores

En la actualidad, entre los contratos con proveedores de la Compañía cabe destacar el contrato de gestión suscrito el 2 de diciembre de 2013 con IBA descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

Adicionalmente, otros proveedores habituales de ZAMBAL son la firma de abogados Gómez Acebo & Pombo Abogados, S.L.P., el estudio de arquitectura L35 Arquitectos, S.A.P y Aguirre Newman como apoyo en la gestión del Centro Comercial ABC de Serrano.

1.10 Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

1.10.1 Principales inversiones del Emisor

A continuación se detallan las inversiones llevadas a cabo por la Sociedad en los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2015. La información facilitada se ha

tomado de las cuentas anuales auditadas que se adjuntan como Anexo I del presente Documento Informativo.

Inmovilizado material

| Euros | 2014 | 2015 |
|-----------------------|--------------|----------|
| Inmovilizado material | 1.126 | 0 |
| Total | 1.126 | 0 |

Las inversiones realizadas en 2014 en “Inmovilizado material” corresponden a equipos para proceso de información.

En 2015 no se ha realizado ninguna inversión adicional en “inmovilizado material”.

Inversiones en activos inmobiliarios

Las inversiones realizadas en activos inmobiliarios durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2015 se detallan en la tabla siguiente, tomadas de los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” y “Activo no corriente mantenido para la venta” de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad.

| Inversiones en activos inmobiliarios – cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| Terrenos | 202.388.566 | 55.606.090 |
| Construcciones | 94.064.762 | 40.212.352 |
| Otras instalaciones ¹ | 24.090.321 | 13.404.116 |
| Inversiones inmobiliarias en curso ² | 126.187 | 3.723.739 |
| Total | 320.669.836 | 112.946.297 |

(1) “Otras instalaciones” incluye instalaciones eléctricas, maquinaria, ascensores, climatización, fontanería, etc.

(2) En el ejercicio 2015 incluye 1.326.476 euros del epígrafe “Activo no corriente mantenido para la venta” de las cuentas anuales auditadas

Durante el ejercicio 2014 las “Inversiones inmobiliarias” realizadas por ZAMBAL han sido las siguientes:

- i. Edificio de uso comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
- ii. Edificio de uso terciario situado en la calle Preciados, 9 de Madrid adquirido el 31 de octubre de 2013.
- iii. El Centro Comercial ABC de Serrano situado en la calle Serrano, 61 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
- iv. 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.
- v. Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.

Las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad durante el ejercicio 2015 se corresponden con:

- i. Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos, 19 de Madrid adquirido el 23 de julio de 2014.

- ii. Edificio “A” que forma parte del complejo de oficinas denominado “Tripark” situado en la Calle Jacinto Benavente, 2 de las Rozas (Madrid) adquirido el 19 de diciembre de 2014.
- iii. Edificio de oficinas en Avda. Manoteras, 2 de Madrid adquirido el 23 de enero de 2015.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2015 ha ascendido a 106.000.000 euros (308.629.211 euros en 2014).

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el coste activado corresponde a impuestos no recuperables y a gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llegar a cabo tales transacciones por importe de 3.222.558 euros (11.914.438 euros en 2014).

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 1.19.1.ii. del presente Documento Informativo, dos de los activos inmobiliarios de la Sociedad han sido clasificados en las cuentas anuales finalizadas el 31 de marzo de 2015 bajo el epígrafe “Activo no corriente mantenido para la venta”.

Adicionalmente, tal como se menciona en el apartado 1.11 del presente Documento Informativo, el 29 de septiembre de 2015 ZAMBAL adquiere Iberia Nora cuya única actividad es la propiedad del complejo de oficinas situado en Avenida de América, 115 de Madrid.

1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A la fecha del presente Documento de Incorporación la Compañía está acometiendo o tiene previstas las inversiones señaladas en los apartados 1.6.1 y 1.6.2 anteriores de este Documento de Incorporación con el objeto de realizar una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación en el Centro Comercial ABC de Serrano y en el inmueble de la calle Preciados, 9 que se estiman pueden suponer una inversión total de aproximadamente 20.000.000 euros, de los cuales €14.000.000 están comprometidos. Dichas inversiones se están y se prevé seguir acometiendo con recursos propios de la Sociedad.

1.11 **Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.**

A la fecha de registro del presente Documento Informativo ZAMBAL es propietaria de la totalidad de las participaciones de tres sociedades (i) Preciados 9 D.U. S.L. y Serrano 61 Desarrollos S.L., de 3.000 euros de capital cada una que en este momento no tienen actividad e (ii) Iberia Nora adquirida por la Sociedad el 29 de septiembre de 2015.

Inversiones Iberia Nora S.L.

La única actividad de Iberia Nora, sociedad constituida el 26 de noviembre de 2013, es la propiedad del complejo de oficinas situado en Avenida de América, 115 de Madrid y alquilado íntegramente a Vodafone España S.A.U. tal como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento.

El 28 de septiembre de 2015, con carácter previo a la adquisición de Iberia Nora por parte de ZAMBAL, el socio único de Iberia Nora aprobó la opción por el régimen fiscal para SOCIMIs, previsto en la Ley de SOCIMIs, realizando el mismo día la solicitud a las Autoridades Tributarias a dicho régimen.

D. Guy de Clercq, consejero delegado de ZAMBAL, es el administrador único de Iberia Nora. En la actualidad Iberia Nora no cuenta con empleados.

A continuación se presenta un resumen de las cuentas anuales abreviadas de Iberia Nora del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 no auditadas y del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 auditadas por PWC, que se adjuntan completas como Anexo II en el presente Documento Informativo.

1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

| CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS - cifras en Euros | 26 noviembre a 31 diciembre 2013 ⁽¹⁾ | 1 de Enero a 31 de diciembre de 2014 |
|--|---|--------------------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 0 | 7.528.225 |
| Otros gastos de explotación | (8.294) | (136.225) |
| Amortización del inmovilizado | 0 | (2.035.768) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | (8.294) | 5.356.233 |
| Gastos financieros | 0 | (5.128.213) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | 0 | (592.753) |
| RESULTADOS FINANCIERO | 0 | (5.720.965) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (8.294) | (364.732) |
| Impuestos sobre beneficios | 0 | (1.121.017) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (8.294) | (1.485.749) |

(1) No auditadas

Iberia Nora obtiene rentas por el arrendamiento del complejo de oficinas del que es propietario. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a los largo de la duración estimada del contrato de alquiler.

2. Balance

| ACTIVO – cifras en Euros | A 31 diciembre 2013 ⁽¹⁾ | A 31 diciembre 2014 |
|--|------------------------------------|---------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 0 | 121.333.099 |
| Inversiones inmobiliarias | 0 | 117.292.872 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 0 | 4.040.227 |
| ACTIVO CORRIENTE | 9.250 | 2.815.843 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 0 | 57.682 |
| Periodificaciones a corto plazo | 6.250 | 18.394 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3.000 | 2.739.767 |
| TOTAL ACTIVO | 9.250 | 124.148.942 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO – cifras en Euros | A 31 diciembre 2013 | A 31 diciembre 2014 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| PATRIMONIO NETO | (5.930) | 10.453.975 |
| Fondos propios | (5.930) | 10.454.975 |
| Capital escriturado | 3.000 | 1.198.000 |
| Prima de asunción | 0 | 10.755.000 |
| Reservas | (636) | (4.982) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 0 | (8.294) |
| Resultado del ejercicio | (8.294) | (1.485.749) |
| PASIVO NO CORRIENTE | 0 | 110.454.264 |
| Deudas a largo plazo | 0 | 74.781.667 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 0 | 35.672.597 |
| PASIVO CORRIENTE | 15.180 | 3.240.704 |
| Deudas a corto plazo | 0 | 474.606 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 0 | 1.428.347 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 15.118 | 1.337.751 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 9.250 | 124.148.942 |

(1) No auditadas

En relación a los principales epígrafes del balance de Iberia Nora cabe señalar:

- Las “Inversiones inmobiliarias” comprende el parque empresarial de Avenida de América, 115 en Madrid. En concreto la inversión en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 fue de 119.328.640 euros.
- El detalle de las “Inversiones financieras a largo plazo” es el siguiente:

| Inversiones financieras largo plazo – cifras en Euros | A 31 diciembre 2014 |
|--|----------------------------|
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | 2.540.227 |
| Fianzas | 1.500.000 |
| Total | 4.040.227 |

El saldo de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” a 31 de diciembre de 2014 se corresponde con el valor actual (descontando al 1,85%) de la facturación pendiente de emitir por la lineación de las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento.

- En las “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo” fundamentalmente está registrado un préstamo sindicado con garantía hipotecaria de Iberia Nora con un saldo a coste amortizado el 31 de diciembre de 2014 a largo plazo de 72.688.914 euros y a corto plazo de 355.151,25 euros.

| Deudas a largo plazo – cifras en Euros | A 31 diciembre 2014 |
|---|----------------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 72.688.914 |
| Fianzas | 1.500.000 |
| Derivados financieros a largo plazo | 592.753 |
| Total | 74.781.667 |

- Las “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” y las “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” corresponden a un préstamo otorgado por el socio único con un saldo a 31 de diciembre de 2014 a largo plazo de 35.672.597 euros y 1.428.347 euros a corto plazo.

ZAMBAL, el mismo día de la adquisición de Iberia Nora (29 de Septiembre de 2015), procedió a amortizar anticipadamente por cuenta de Iberia Nora (i) el saldo vivo en ese momento del

préstamo sindicado y de los derivados financieros de Iberia Nora (incluidos los costes por amortización anticipada) por un importe total de 77.984.312 euros, así como (ii) el saldo vivo a esa fecha del préstamo de Iberia Nora con su socio único por un importe total de 37.001.768 euros. Por otra parte, al amortizarse el préstamo sindicado también se cancelaron en la misma fecha la hipoteca y otras garantías asociadas a dicho préstamo.

Derivado de la amortización de ZAMBAL por cuenta de Iberia Nora de los préstamos indicados en el párrafo anterior nace un derecho de crédito a favor de ZAMBAL frente a Iberia Nora por importe total de 114.986.080 euros. Con fecha 29 de septiembre de 2015, ZAMBAL como socio único de Iberia Nora acuerda aportar a esta última, como contribución o aportación de socio, dicho derecho de crédito el cual podrá ser capitalizado posteriormente, de forma tal que forme parte de los fondos propios de Iberia Nora.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Durante los ejercicios 2014 y 2015, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental dada su actividad.

El 13 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El Real Decreto, que sigue las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios), establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios de los edificios un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del inmueble. La obligación de entrega de este certificado es exigible para los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 1 de junio de 2013. ZAMBAL cuenta con los certificados energéticos de todos sus edificios.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales.

La Sociedad no ha recibido subvenciones en materia medioambiental.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes de ZAMBAL desde el cierre del último ejercicio, a continuación se adjunta un resumen de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Compañía del período comprendido entre (i) el 1 de abril de 2014 y el 31 de marzo 2015 auditado y (ii) el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2015 no auditado:

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias - cifras en miles de Euros | Ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2015 ⁽¹⁾ | 1 abril 2015 a 30 de septiembre de 2015 ⁽²⁾ |
|---|---|--|
| Importe neto de la cifra de negocios | 17.788 | 10.986 |
| Otros ingresos de explotación | 150 | 0 |
| Gastos de personal | -128 | -54 |
| Otros gastos de explotación | -2.562 | -1.576 |
| Amortización del inmovilizado | -3.757 | -2.515 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado y de las inv. Inmobiliarias | 15.946 | 0 |
| Otros resultados | 7 | -3 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 27.443 | 6.838 |
| Ingresos financieros | 144 | 10 |
| Gastos financieros | -476 | -1.045 |
| RESULTADO FINANCIERO | -331 | -1.035 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 27.112 | 5.803 |
| Impuestos | 0 | 0 |
| RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OP. CONTINUADAS | 27.112 | 5.803 |
| Resultado procedente de operac.interrumpidas neto de impuestos | 1.583 | 1.059 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 28.695 | 6.862 |

(1) Auditadas (2) No auditadas

Desde el cierre del último ejercicio hasta el 30 de septiembre de 2015 la Compañía no ha realizado ninguna desinversión pero si ha llevado a cabo la adquisición de la totalidad del capital de Iberia Nora el 29 de septiembre de 2015, tal como se detalla en el apartado 1.11. del presente Documento Informativo.

Para acometer dicha compra ZAMBAL, el 18 de septiembre de 2015, suscribe un nuevo contrato de crédito con *Altaya Pte. Ltd.* por importe de 200.000.000 euros que devenga un tipo de interés fijo del 2% anual. Del importe total de este crédito, 78.998.999,52 euros tienen un plazo de vencimiento el 31 de diciembre de 2017 y 121.001.000,48 euros a los 20 días de la disposición del crédito y la recepción por la Sociedad.

A continuación se adjunta un resumen del Balance de la Compañía (i) a 31 de marzo de 2015 auditado y (ii) a 30 de septiembre de 2015 no auditado:

| ACTIVO – cifras en miles de Euros | A 31 de marzo de 2015 ⁽¹⁾ | A 30 de septiembre de 2015 ⁽²⁾ |
|---|--------------------------------------|---|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 313.941 | 490.897 |
| Inmovilizado material | 1 | 1 |
| Inversiones inmobiliarias | 309.594 | 307.079 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 0 | 179.535 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4.346 | 4.283 |
| ACTIVO CORRIENTE | 123.492 | 151.221 |
| Activo no corriente mantenido para la venta | 117.906 | 119.809 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.263 | 2.860 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6 | 7 |
| Periodificaciones a corto plazo | 60 | 95 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 4.257 | 28.450 |
| TOTAL ACTIVO | 437.433 | 642.118 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO – cifras en miles de Euros | A 31 de marzo de 2015⁽¹⁾ | A 30 de septiembre de 2015⁽²⁾ |
|--|--|---|
| PATRIMONIO NETO | 368.519 | 350.275 |
| Fondos propios | 368.519 | 350.275 |
| Capital escriturado | 350.000 | 350.000 |
| Reserva legal | 0 | 2.869 |
| Acciones propias en situaciones especiales | 0 | -2.150 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | -10.176 | -7.307 |
| Resultado del ejercicio | 28.695 | 6.862 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 65.418 | 145.344 |
| Deudas a largo plazo | 4.548 | 4.454 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 60.870 | 140.890 |
| PASIVO CORRIENTE | 3.496 | 146.499 |
| Provisiones a corto plazo | 634 | 1.824 |
| Deudas a corto plazo | 1.240 | 23.617 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 0 | 121.001 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.492 | 58 |
| Periodificaciones a corto plazo | 129 | 0 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 437.433 | 642.118 |

(1) Auditadas (2) No auditadas

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2015 ZAMBAL ha llevado a cabo las siguientes operaciones relevantes:

- (i) El 14 de octubre de 2015 procede al pago de los dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015, tal como se detalla en el apartado 1.19.3 del presente Documento Informativo, y que a 30 de septiembre de 2015 figuraba en el Balance bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo”.
- (ii) El 27 de octubre de 2015 se realizan dos ampliaciones de capital sucesivas, tal como se explica en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, por (i) un importe total de ampliación de capital de 97.581.452 más 23.419.548,48 de prima de emisión, suscrita por *Altaya Pte. Ltd.* mediante compensación de parte del crédito suscrito el 18 de septiembre de 2015, en concreto 121.001.000,48 euros, que ostentaba frente a la Sociedad y que a 30 de septiembre de 2015 figuraba en el Balance bajo el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” y (ii) por un importe total de ampliación de capital de 3.225.000 euros más 774.000 euros de prima de emisión, suscritas por *Loire Investments Pte. Ltd.* mediante aportación dineraria.

Tras las operaciones indicadas en el párrafo anterior, a la fecha del presente Documento Informativo el capital escriturado de ZAMBAL asciende a 450.806.452 euros y la Compañía tiene cuatro créditos con su socio *Altaya Pte. Ltd.* con un saldo vivo de principal total de 138.518.237,52, que figuran en el Balance bajo el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo”.

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

No aplica

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.**1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural**

Los artículos 16 a 20 de los actuales estatutos sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración.

En concreto en los artículos 16 y 18, respectivamente, se establecen los modos de organizar la administración de la sociedad y la duración del cargo de administrador, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

"Artículo 16.- Administración y representación de la Sociedad

- 16.1. *La administración y representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración.*
- 16.2. *La administración de la Sociedad se atribuye a un Consejo de Administración. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento.*
- 16.3. *Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración deberá proponer a la Junta General el número de consejeros que, de acuerdo con las circunstancias que afecten a la Sociedad y teniendo en cuenta el máximo y mínimo consignado anteriormente, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del órgano de administración.*
- 16.4. *La organización y funcionamiento del Consejo de Administración se regirá por lo establecido en los presentes estatutos sociales y en la LSC.*

"Artículo 18.- Duración del cargo

- 18.1. *Para ser nombrado administrador no será preciso ostentar la condición de accionista.*
- 18.2. *Los administradores ejercerán su cargo por un plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima. No obstante, podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General, aun cuando la separación no conste en el orden del día. Si el nombramiento recayese sobre una persona jurídica, ésta designará a una persona física como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.*

La composición del Consejo de Administración de ZAMBAL a fecha del Documento Informativo es la siguiente:

| Consejero | Cargo | Fecha de nombramiento |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Thierry Yves Marie Julienne | Presidente | 31 marzo 2014 |
| Guy de Clercq | Consejero Delegado | 13 junio 2014 |
| Jonathan Cave | Vocal | 9 de julio 2015 |
| Iván Azinovic Gamo | Secretario no consejero | 31 marzo 2014 |

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

Administradores

- i. D. Thierry Yves Marie Julienne, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, miembro del consejo de administración de ZAMBAL desde el 11 de junio de junio de 2013, cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, en actividades de desarrollo, *asset management* y asesoramiento en inversión de los cuales 15 en los mercados ibéricos. Ha sido director de operaciones en Bouygues inmobiliaria, Director General de Constructa Ibérica Asset Management y director de research y capital markets de Auguste Thouard España y EXA. Es licenciado en Administración de Empresas y miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).
- ii. D. Guy de Clercq, Consejero Delegado, miembro del consejo de administración de ZAMBAL desde el 11 de junio de 2013 tiene una amplia carrera profesional de más de 40 años en la gestión financiera, de los cuales 20 años en la compañía Brasseries et Glacières Internationales. Ha sido controller financiero y luego director financiero del grupo BGI. . Aporta al fondo su reconocida experiencia en gestión financiera y mercados de capitales. D. Guy de Clercq es consejero de *Investment Beverage Business Management Pte. Ltd.* (*investment manager* de IBBF) y miembro de varios Consejos de Administración y de diversos Consejos Asesores de empresas internacionales cuyo accionista último es IBBF.
- iii. D. Jonathan Cave, vocal del Consejo de Administración desde el 9 de julio de 2015, desarrolló su carrera profesional en diversos grupos de asesoría legal, fiscal y consultoría estratégica. Es actualmente socio-director del bufete CJC Advisors. Goza de un amplio conocimiento en mercado de capitales y consultoría estratégica. Aporta su dilatada experiencia en el campo de la gestión patrimonial y de las finanzas. D. Jonathan Cave es diplomado en derecho por la universidad de Dunedin en Nueva Zelanda y titular de un master en derecho mercantil internacional de la universidad de Aix Marseille.
- iv. D. Iván Azinovic Gamo, secretario no consejero del Consejo de Administración desde el 11 de junio de 2013. Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Alcalá de Henares y Diplomado en Derecho Laboral por la Escuela de Práctica Jurídica. Además ha realizado en el Washington College of Law el Programa Máster en Derecho Internacional Privado y Bancario. Es socio del despacho de abogados Gómez-Acebo &

Pombo desde el año 2006 y especialista en derecho inmobiliario y mercantil. Con anterioridad ha trabajado como letrado en la compañía La Unión y El Fénix y en los despachos Graham, Miller, Carvallo y Ventura Garcés.

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 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.

En relación a la obligación de comunicación del párrafo anterior, en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2015 de ZAMBAL se informa que D. Thierry Yves Marie Julienne es (i) administrador único de *Abedo Asset Management Activities, S.L.* donde es socio único, y (ii) administrador mancomunado de *IBA* donde posee indirectamente el 50% del capital social; ambas sociedades tienen análogo género de actividad que el Emisor e *IBA* es la Gestora de ZAMBAL.

Tal como se indica en el apartado 1.20.1, sobre Riesgos vinculados a la Sociedad, podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre D. Thierry Yves Marie Julienne y ZAMBAL, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se menciona en el párrafo anterior.

El resto de los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2015, ellos o las personas vinculadas con su persona, no ostentaban ninguna participación directa o indirecta en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de ZAMBAL. Asimismo, confirman que no se han dedicado, ni por cuenta propia ni ajena, a ninguna actividad que pueda considerarse la misma, análoga o complementaria al género de actividad que constituye el objeto social del Emisor y que durante el ejercicio, ningún Consejero se encontraba en ningún supuesto de conflicto directo o indirecto con el interés de la Sociedad.

Ninguno de los administradores tiene una participación directa o indirecta en el capital social de ZAMBAL igual al 1% o superior.

Ninguno de los administradores de ZAMBAL o la Gestora mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 19 de los estatutos sociales de ZAMBAL establece que el cargo de administrador no será remunerado.

Por otra parte en el contrato de administración entre D. Guy de Clercq y ZAMBAL de fecha 9 de julio de 2015 se establece que el cargo de consejero delegado no será remunerado.

ZAMBAL no cuenta con ninguna cláusula de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene una empleada en plantilla.

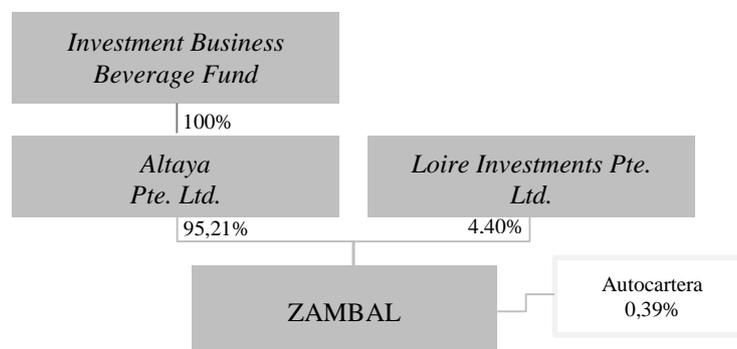
Dicha empleada realiza las funciones de gestión del día a día de activos de la Sociedad (*asset management*), en el único centro de trabajo de la Sociedad situado en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 11, 1º derecha.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo existen dos accionistas en ZAMBAL, siendo el principal *Altaya Pte. Ltd.* (en adelante, el "Accionista de Referencia"), con 95,21% del capital social y *Loire Investment Pte. Ltd.* con un 4,40%. El 0,39% restante del capital de la Compañía es autocartera.

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <i>Altaya Pte. Ltd.</i> | 429.222.581 | 429.222.581 | 95,21 |
| <i>Loire Investments Pte. Ltd.</i> | 19.850.000 | 19.850.000 | 4,40 |
| Autocartera | 1.733.871 | 1.733.871 | 0,39 |
| Total | 450.806.452 | 450.806.452 | 100,00 |

El Accionista de Referencia está domiciliado en Singapur y forma parte de un grupo de sociedades cuya dominante última es IBBF con domicilio también en Singapur y listada pero no negociable en el Singapore Exchange Ltd, Main Board con número de ISIN SG9901942137. IBBF es titular del 100% de las acciones de *Altaya Pte. Ltd.*.



SG Trust (Asia) Ltd. es el "trustee" y administrador de IBBF y según su certificado de fecha 4 de noviembre de 2015 (Anexo IV), no existe ningún beneficiario persona física o jurídica con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% de IBBF.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004 de la CNMV se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, a las cuentas anuales auditadas de ZAMBAL correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015, finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 respectivamente:

| ZAMBAL – cifras en euros | 2014 | 2015 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Ingresos ⁽¹⁾ | 8.152.930 | 17.787.575 |
| 1% Ingresos | 81.529 | 177.875 |
| Fondos propios | 310.218.260 | 368.518.716 |
| 1% Fondos propios | 3.102.182 | 3.685.187 |

(1) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales auditadas

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

Durante los ejercicios 2014 y 2015 el Emisor ha llevado a cabo las siguientes operaciones con accionistas significativos:

| Entidad | Descripción de la operación | 2014 (Euros) | | 2015 (Euros) | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | | Ingreso | Gasto | Ingreso | Gasto |
| <i>Automate Invest Holding, S.A.</i> | Gastos financieros | | 851.238 | | |
| <i>Altaya Pte. Ltd.</i> | Gastos financieros | | | | 311.165 |
| <i>Loire Investment Pte. Ltd.</i> | Gastos financieros | | | | 164.654 |
| Total | | | 851.238 | | 475.819 |

Tal como se indica en los apartados 1.4.2 y 1.19.1 del presente Documento Informativo, *Automate Invest Holding S.A.* constituyó el 18 de junio de 2013 una cuenta corriente mediante un crédito a la Sociedad que a final de diciembre de 2013 ascendía a 239.540.000 euros. Durante el ejercicio 2014 (que comienza el 10 de Abril de 2013 y finaliza el 31 de Marzo de 2014) dicha cuenta corriente devengó gastos financieros en la Sociedad por importe de 851.238 euros.

El 30 de diciembre de 2013 el mencionado crédito en cuenta corriente con la Sociedad, con los intereses devengados, fue vendido por *Automate Invest Holding S.A.* a *Altaya Pte. Ltd.*, pasando a ser socio único del Emisor en dicha fecha. Con fecha 31 de diciembre de 2013 *Altaya Pte. Ltd.* aportó a la Sociedad en concepto de “Otras aportaciones de socios” la totalidad de la cuenta corriente más los intereses adquiridos y que ascendía a un total de 240.391.238 euros.

Durante el ejercicio 2015, como también se señala en el apartado 1.19.1 de este Documento Informativo, ZAMBAL suscribió con sus accionistas (i) *Altaya Pte. Ltd.*, tres créditos por importes de 18.500.000 euros, 10.000.000 euros y 44.000.000 euros, que devengaron gastos financieros en la Sociedad ese ejercicio por importe de 311.165 euros, y (ii) *Loire Investments Ltd.*, dos créditos por importe de 11.000.000 y 6.500.000 euros, que devengaron gastos financieros en la Compañía ese ejercicio por importe de 164.654 euros.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 se formalizan en escritura pública (complementada por escritura pública con fecha 18 de junio de 2015), y quedan inscritas en el Registro Mercantil con fecha 19 de junio de 2015, tres ampliaciones de capital sucesivas como sigue:

- Ampliación de capital por 240.391.238,00 euros con cargo a parte de las reservas de la Sociedad de la partida “Otras aportaciones de socios”. Dichas acciones fueron adjudicadas a *Altaya Pte. Ltd.*
- Ampliación de capital por 12.980.762 euros mediante la compensación de parte del crédito por importe de 18.500.000 euros que ostentaba *Altaya Pte. Ltd.* frente a la Sociedad en virtud del contrato antes mencionado. Estas acciones fueron suscritas por *Altaya Pte. Ltd.*

- Ampliación de capital por 16.625.000 euros mediante la compensación de parte de los créditos que *Loire Investments Pte. Ltd.* ostentaba frente a la Sociedad en virtud de los contratos antes señalados. Estas acciones fueron suscritas por *Loire Investments Pte. Ltd.*

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Durante los ejercicios 2014 y 2015 el Emisor ha llevado a cabo las siguientes operaciones con los administradores y principales directivos:

| Entidad | Descripción de la operación | 2014 (Euros) | | 2015 (Euros) | |
|--|-----------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| | | Ingreso | Gasto | Ingreso | Gasto |
| <i>IBA Capital Partners, S.L.</i> | Servicios recibidos | | 1.155.750 | | 1.850.144 |
| <i>Abedo Asset Management Activities, S.L.</i> | Servicios recibidos | | 180.000 | | 60.000 |
| Total | | | 1.335.750 | | 1.910.144 |

Como se señala en el apartado 1.15.2 anterior, D. Thierry Ives Marie Julienne, presidente de ZAMBAL, es administrador único de *Abedo Asset Management Activities, S.L.* donde es socio único, y es administrador mancomunado de IBA donde posee indirectamente el 50% del capital social. Los honorarios arriba indicados fueron cobrados por dichas sociedades en concepto de servicios profesionales prestados a la Compañía durante los ejercicios 2014 y 2015, en el caso de IBA en virtud del contrato de gestión.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante los ejercicios 2014 y 2015 (finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 respectivamente) el Emisor no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

A fecha 31 de marzo de 2015 ZAMBAL mantenía los siguientes saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas:

| A 31 de marzo de 2015 | Préstamos y partidas a pagar |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <i>IBA Capital Partners, S.L.</i> | 77.907 |
| <i>Loire Investment Pte. Ltd.</i> | 1.039.654 |
| <i>Altaya Pte. Ltd</i> | 59.830.403 |

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

1.18.2 Autocartera

Con fecha 9 de julio de 2015, la Junta General de Accionistas facultó al Consejo para adquirir acciones propias de la Sociedad hasta un límite de 1.733.871 acciones. Con fecha 14 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió de *Altaya Pte. Ltd.* un total de 1.733.871 acciones, es decir, un 0,39% del capital de ZAMBAL, por un valor de 1,24 euros por acción (lo que supone un importe total aproximado de 2.150.000 euros) con el fin de destinar dichas acciones a su

puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez y cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB. A fecha del presente Documento Informativo, dichas acciones siguen siendo titularidad de la Compañía.

1.19 Información financiera.

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015, finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 respectivamente.

Dicha información ha sido elaborada partiendo de los registros contables de la Compañía, y ha sido formulada de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y modificado según Real Decreto 1159/2010, así como la legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

Las cuentas anuales de ZAMBAL correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 se incorporan como Anexo I a este Documento Informativo.

1.19.1 Información financiera correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015

A continuación se presenta el Balance de la Sociedad para los ejercicios 2014 y 2015 (finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 respectivamente):

1. Balance

| ACTIVO – cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 305.874.862 | 313.940.907 |
| Inmovilizado material | 1.031 | 750 |
| Inversiones inmobiliarias | 302.728.803 | 309.593.705 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 3.145.028 | 4.346.452 |
| ACTIVO CORRIENTE | 9.730.149 | 123.492.413 |
| Activo no corriente mantenido para la venta | 0 | 117.906.151 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.508.025 | 1.262.649 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 4.000.000 | 6.000 |
| Periodificaciones a corto plazo | 62.535 | 60.486 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 4.159.589 | 4.257.127 |
| TOTAL ACTIVO | 315.605.011 | 437.433.320 |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO – cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| PATRIMONIO NETO | 310.218.260 | 368.518.716 |
| Fondos propios | 310.218.260 | 368.518.716 |
| Capital escriturado | 80.003.000 | 350.000.000 |
| Otras aportaciones de socios | 240.391.238 | 0 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 0 | (10.175.978) |
| Resultado del ejercicio | (10.175.978) | 28.694.694 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 3.265.393 | 65.418.290 |
| Deudas a largo plazo | 3.265.393 | 4.548.233 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 0 | 60.870.057 |
| PASIVO CORRIENTE | 2.121.358 | 3.496.314 |
| Provisiones a corto plazo | 495.872 | 634.474 |
| Deudas a corto plazo | 162.646 | 1.240.348 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.155.027 | 1.492.207 |
| Periodificaciones a corto plazo | 307.813 | 129.285 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 315.605.011 | 437.433.320 |

En este apartado se describen las principales variaciones habidas en el Balance de la Compañía que se estima conveniente poner de manifiesto:

Activo

i. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas y comerciales propiedad de la Compañía destinados al alquiler para la obtención de rentas.

Un mayor detalle de las inversiones realizadas por el Emisor se describe en el apartado 1.10.1 del presente Documento.

En el ejercicio 2015 se han producido los siguientes traspasos netos de amortización desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” por importe de 116.579.675 euros, correspondiente a dos inmuebles de la Sociedad, que han sido clasificados en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

| Traspasos – cifras en Euros | 2015 |
|------------------------------------|--------------------|
| Terrenos | 96.536.281 |
| Construcciones | 16.663.639 |
| Otras instalaciones | 856.305 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 2.523.450 |
| Total | 116.579.675 |

ii. Activo no corriente mantenido para la venta

El 31 de diciembre de 2014 la Sociedad decidió reclasificar dos 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, esto es que los inmuebles están disponibles en las condiciones actuales para su venta inmediata y que su venta es altamente probable en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

A continuación se muestra el impacto de la reclasificación en el balance de la Sociedad:

| Activos no corrientes mantenidos para la venta – cifras en Euros | 2015 |
|---|--------------------|
| Coste ⁽¹⁾ | 118.390.058 |
| Amortización acumulada | (483.907) |
| Total | 117.906.151 |

(1) incluye los importes traspasados desde el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” e importes de inversiones inmobiliarias en curso activados desde el 1 de enero de 2015 hasta el cierre del ejercicio por importe de 1.326.476 euros.

iii. *Inversiones Financieras*

| Inversiones financieras - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Imposición a plazo fijo | 1.347.959 | 1.347.959 |
| Fianzas | 1.797.069 | 2.998.493 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 3.145.028 | 4.346.452 |
| Imposición a plazo fijo | 4.000.000 | 0 |
| Otros activos financieros | 0 | 6.000 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 4.000.000 | 6.000 |

A 31 de marzo de 2015, la Sociedad tiene contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.347.959 con vencimiento en octubre de 2016 y que devenga un tipo de interés anual del 1,5%. La imposición a plazo fijo a largo plazo se encuentra pignorada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio 2014.

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

Dentro del epígrafe “Otros activos financieros” se encuentran recogidos 6.000 euros que corresponden al 100% del capital de dos sociedades constituidas por ZAMBAL en el ejercicio 2015, que en estos momentos no tienen actividad.

En julio de 2014 venció la imposición a plazo fijo que la Sociedad mantenía con BBVA por importe de 4.000.000 euros.

iv. *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 1.364.814 | 267.540 |
| Efectos en gestión de cobro | 0 | 5.280 |
| Deudores | 78.272 | 18.735 |
| Linealización de las rentas y anticipos | 0 | 940.814 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 64.939 | 30.280 |
| Total | 1.508.025 | 1.262.649 |

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

El saldo de las cuentas comerciales vencidas pero no deterioradas al 31 de marzo de 2015 es de 128.517 euros (317.947 euros en 2014), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 3 y 12 meses.

Patrimonio Neto y Pasivo

i. Patrimonio Neto

| Patrimonio neto - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| Capital a comienzos del ejercicio | 3.000 | 80.003.000 |
| Ampliación de capital | 80.000.000 | 269.997.000 |
| Capital | 80.003.000 | 350.000.000 |
| Aportaciones de socios | 240.391.238 | 0 |
| Resultado negativo acumulado | 0 | (10.175.978) |
| Resultado del ejercicio | (10.175.978) | 28.694.694 |
| Total | 230.215.260 | 368.518.716 |

El 31 de Diciembre de 2013 *Altaya Pte. Ltd.* realizó una aportación a la Sociedad en concepto de “Otras aportaciones de socios” por un total de 240.391.238 euros correspondiente a la totalidad del crédito más los intereses devengados con ZAMBAL que fueron adquiridos a *Automate Invest Holding, S.A.* el 30 de diciembre de 2013.

Por otra parte, tal como se detalla al explicar la evolución del capital de la Compañía en el apartado 1.4.2 del presente Documento, con fecha 30 de diciembre de 2014 se formalizan en escritura pública (complementada por escritura pública con fecha 18 de junio de 2015) tres ampliaciones de capital sucesivas en ZAMBAL por un importe total de 269.997.000 euros, que quedan inscritas en el Registro Mercantil con fecha 19 de junio de 2015.

Tras las referidas ampliaciones el capital social de ZAMBAL a cierre del ejercicio 2015 asciende a 350.000.000 euros.

ii. Deudas a largo y corto plazo

En relación a los epígrafes de “Deuda” a largo y corto plazo del Emisor, a continuación se muestra el desglose:

| Deudas a largo y corto plazo - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|------------------|-------------------|
| Deuda a largo plazo con empresas de grupo | 0 | 60.870.057 |
| Proveedores de inmovilizado | 1.347.959 | 1.347.959 |
| Fianzas | 1.917.434 | 3.200.274 |
| Total deudas a largo plazo | 3.265.393 | 65.418.290 |
| Cuenta corriente con administradores | 82.413 | 9.429 |
| Depósitos recibidos | 80.233 | 1.230.919 |
| Total deudas a corto plazo | 162.646 | 1.240.348 |

La partida de “Deuda a largo plazo con empresas del grupo” recoge un total de cuatro créditos suscritos por ZAMBAL con los socios *Altaya Pte. Ltd.* y *Loire Investments Pte. Ltd.* que están dispuestos como sigue:

| Deuda a largo plazo con empresas del grupo – cifras en Euros | 2015 |
|---|-------------------|
| Crédito de 4 de julio de 2014 | 5.519.238 |
| Crédito de 9 de diciembre de 2014 | 10.000.000 |
| Crédito de 15 de enero de 2015 | 44.000.000 |
| Intereses devengados de los créditos liquidables al vencimiento | 311.165 |
| Total <i>Altaya Pte. Ltd</i> | 59.830.403 |
| Crédito de 8 de julio de 2014 | 875.000 |
| Intereses devengados de los créditos liquidables al vencimiento | 164.654 |
| Total <i>Loire Investments Pte. Ltd.</i> | 1.039.654 |
| Total | 60.870.057 |

En concreto los tres créditos que *Altaya Pte. Ltd.* tiene suscritos con la Compañía a 31 de marzo de 2015 cuentan con las siguientes características básicas:

1. De fecha 4 de julio de 2014 por importe de 18.500.000 euros, del que a 31 de marzo de 2015 están dispuestos 5.519.238 euros tras la capitalización de parte del mismo como se explica en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo. Las condiciones de este crédito se modifican el 14 de septiembre de 2015 estableciéndose como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2017 y, con carácter retroactivo desde el 1 de abril de 2015, un tipo de interés fijo del 2% anual.
2. De fecha 9 de diciembre de 2014 por importe de 10.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de marzo de 2015. Este crédito devenga un tipo de interés fijo del 2% anual si es reembolsado después de 6 meses de su firma. El 14 de septiembre de 2015 se extiende su fecha de vencimiento quedando fijada en el 31 de diciembre de 2017.
3. De fecha 15 de enero de 2015 por un importe de 44.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de marzo de 2015. Las condiciones de este crédito se modifican el 14 de septiembre de 2015 estableciéndose como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2017 y, con carácter retroactivo desde el 1 de abril de 2015, un tipo de interés fijo del 2% anual si es reembolsado después de 6 meses de su firma.

Los intereses devengados por la totalidad de los tres créditos anteriores durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento de los mismos, son 311.165 euros.

Por otra parte, el crédito que formalizó ZAMBAL con *Loire Investments Pte. Ltd.* con fecha 8 de julio de 2014, por importe de 6.500.000 euros, estaba dispuesto a 31 de marzo de 2015 en 875.000 euros tras la capitalización de parte del mismo como se explica en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo. El crédito tenía fecha de vencimiento el 30 de septiembre de 2016 y devengaba un tipo de interés de Euribor + 0,75% si es reembolsado después de 6 meses de su firma. En la actualidad dicho crédito está totalmente amortizado. Los intereses devengados durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento del mismo (i) por este crédito y (ii) el que también tenía la Sociedad con *Loire Investments Limited* por importe de 11.000.000 euros y se capitalizó en su totalidad el 30 de diciembre de 2014, son 164.654 euros.

El saldo de “Proveedores de inmovilizado” del ejercicio 2014 y 2015 de 1.347.959 euros corresponde a un importe pendiente de pago por la Compañía al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio 2014, que se saldará una vez que la parte vendedora

cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa. Como garantía de dicho pago la Sociedad presentó avales al vendedor por valor el mismo importe pendiente de pago.

La partida de “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.

Al final de los ejercicios 2014 y 2015 la Compañía no tenía deuda con entidades financieras.

iv. Provisiones a corto plazo

El saldo de 634.474 euros provisionado a 31 de marzo de 2015 (495.872 euros en 2014) corresponde al importe devengado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de los inmuebles de los que es titular la Compañía y que la Sociedad recibirá durante el año natural 2015.

v. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Proveedores | 0 | 1.003.954 |
| Anticipos a proveedores | 0 | 151.817 |
| Acreedores varios | 588.873 | 26.000 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 15.173 | 0 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 550.981 | 310.436 |
| Total | 1.155.027 | 1.492.207 |

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días. La totalidad de pagos realizados por la Compañía a acreedores comerciales durante los ejercicios 2014 y 2015 han tenido lugar dentro del plazo fijado por la Ley.

2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

A continuación se detalla la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2014 y 2015 (finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 respectivamente):

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|---------------------|-------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 8.152.930 | 17.787.575 |
| Otros ingresos de explotación | 1.173 | 150.000 |
| Gastos de personal | (47.391) | (127.671) |
| Otros gastos de explotación | (1.699.145) | (2.562.477) |
| Amortización del inmovilizado | (1.875.935) | (3.756.531) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado y de las inv. Inmobiliarias | (15.945.574) | 15.945.574 |
| Otros resultados | 0 | 6.656 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | (11.413.942) | 27.443.126 |
| Ingresos financieros | 309.233 | 144.414 |
| Gastos financieros | (851.238) | (475.819) |
| RESULTADOS FINANCIERO | (542.005) | (331.405) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (11.955.947) | 27.111.721 |
| Impuestos sobre beneficios | 0 | 0 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | (11.955.947) | 27.111.721 |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos | 1.779.969 | 1.582.973 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (10.175.978) | 28.694.694 |

Con respecto a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y al igual que se ha realizado para el Balance de la Sociedad, a continuación se describen las principales variaciones habidas en los ejercicios 2014 y 2015:

i. Importe neto de la cifra de negocio

La totalidad del importe neto de la “Cifra de negocio” proviene de la actividad principal de la Sociedad, que se refiere únicamente al arrendamiento de inmuebles.

El cuadro expuesto a continuación refleja la evolución de los ingresos por tipología:

| Cifra de negocio – cifras en Euros | Arrendamiento bienes inmuebles | |
|---|---------------------------------------|-------------------|
| | 2014 | 2015 |
| Total Arrendamiento de inmuebles | 6.519.573 | 16.999.441 |
| Arrendamiento de plazas de aparcamiento | 336.807 | 70.763 |
| Refacturación de gastos | 1.296.550 | 717.371 |
| Total | 8.152.930 | 17.787.575 |

La partida “Refacturación de gastos” de los ejercicios 2014 y 2015 corresponde a los impuestos locales y gastos de comunidad repercutidos a los clientes.

El incremento del 118% (9.634.645 euros) que refleja la “Cifra de negocio” del ejercicio 2015 respecto a 2014 se debe principalmente a (i) el impacto de los inmuebles adquiridos a lo largo del ejercicio 2014 y que han proporcionado ingresos por arrendamientos durante todo el ejercicio 2015 y (ii) el impacto de la adquisición de los inmuebles de Pº de los Olmos, calle de Jacinto Benavente y Avda. Manteras durante el ejercicio 2015.

ii. Otros gastos de explotación

A continuación se detalla la partida de “Otros gastos de explotación”, que incluye los apartados:

| Otros Gastos de Explotación – cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Arrendamientos y cánones | 14.334 | 0 |
| Reparaciones y conservación | 39.576 | 299.069 |
| Servicios de profesionales independientes | 364.732 | 583.381 |
| Primas de seguros | 45.839 | 71.007 |
| Servicios bancarios y similares | 17.372 | 17.370 |
| Publicidad | 36.817 | 0 |
| Suministros | 80.738 | 458 |
| Otros servicios | 409.756 | 3.115 |
| Servicios Exteriores | 1.009.164 | 974.400 |
| Tributos | 689.932 | 1.588.077 |
| Otros gastos de gestión corriente | 49 | 0 |
| TOTAL | 1.699.145 | 2.562.477 |

En el ejercicio 2015 se observa un incremento (863.332 euros) del epígrafe “Otros gastos de explotación” consecuencia del aumento de la actividad y de un año completo de varios edificios que se adquirieron a lo largo del ejercicio 2014.

La partida “Servicios de profesionales independientes” incorpora aquellos gastos llevados a cabo por terceros en relación a servicios de asesoramiento prestados por abogados, auditores, notaría, asesores en materias fiscal, laboral y contable, así como asesoramiento en la gestión de los inmuebles, entre otros.

La partida “Otros servicios” agrupa gastos de correo y mensajería, locomoción, gastos de comunidad del Centro Comercial ABC de Serrano, posteriormente refacturados a clientes, y gastos diversos, mientras que el epígrafe de “Tributos” recoge los gastos en concepto de Impuestos sobre Bienes Inmuebles así como diversas tasas municipales.

iii. Amortización del inmovilizado

En el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo se especifica la política de amortización de la Compañía para las “Inversiones Inmobiliarias”.

Por lo que respecta a la amortización del “Inmovilizado material”, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos. En concreto para los equipos de proceso de información se consideran 4 años. El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

iv. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

En el ejercicio 2014 la sociedad registró un deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 15.945.574 euros en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a uno de los inmuebles adquiridos.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha revertido la totalidad de dicho deterioro atendiendo al resultado de la valoración realizada por un experto independiente con fecha 30 de enero de 2015.

v. *Resultado financiero*

| Resultado Financiero - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Ingresos financieros | 309.233 | 144.414 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | 309.233 | 144.414 |
| Gastos financieros | (851.238) | (475.819) |
| Por deudas con empresas del Grupo | (851.238) | (475.819) |
| Total | (542.005) | (331.405) |

Los “Ingresos financieros” de los ejercicios 2014 y 2015 corresponden principalmente a las imposiciones a plazo fijo de la Sociedad ya detalladas en el apartado 1.19.1.1 del presente Documento Informativo.

La totalidad de la partida de “Gastos financieros” durante el ejercicio 2014 (851.228 euros) son derivados de la cuenta corriente que *Automate Invest Holding S.A.* mantuvo con la Compañía hasta el 30 de diciembre de 2013.

Los “Gastos financieros” registrados durante el ejercicio 2015 (475.819 euros) provienen de los créditos de *Altaya Pte. Ltd.* y *Loire Investment Pte. Ltd.* con la Sociedad relacionados en el apartado 1.19.1.1 de este Documento Informativo.

vi. *Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos*

A continuación se muestra el impacto de la reclasificación de dos inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta para los ejercicios 2014 y 2015:

| Análisis del resultado de operaciones interrumpidas - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Prestaciones de servicios | 2.820.784 | 5.305.415 |
| Otros gastos de explotación | (921.196) | (3.358.154) |
| Amortización de las inversiones inmobiliarias | (119.619) | (364.288) |
| Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas | 1.779.969 | 1.582.973 |

3. Estado de Flujos de Efectivo

La siguiente tabla muestra la evolución del flujo de caja histórico durante los ejercicios 2014 y 2015 (finalizados el 31 de marzo de 2014 y 2015 respectivamente):

| Estado de Flujos de Efectivo - cifras en Euros | 2014 | 2015 |
|---|----------------------|----------------------|
| | | |
| Flujos de efectivo de actividades de explotación: | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | (10.175.978) | 28.694.694 |
| | | |
| Ajustes del resultado: | | |
| - Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material | 1.995.554 | 4.120.818 |
| - Correcciones valorativas por deterioro | 15.945.574 | (15.945.574) |
| - Variación de provisiones | 495.872 | 138.602 |
| - Ingresos financieros | (309.233) | (144.414) |
| - Gastos financieros | 851.238 | 475.819 |
| | | |
| Cambios en el capital circulante: | | |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | (1.508.025) | 245.376 |
| - Acreedores y otras cuenta a pagar | 303.789 | 337.180 |
| - Otros activos y pasivos corrientes | 407.924 | 901.223 |
| - Otros activos y pasivos no corrientes | (328.745) | 81.416 |
| | | |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación: | | |
| - Cobros de intereses | 309.223 | 144.414 |
| - Pagos de intereses | 0 | (475.819) |
| | | |
| Flujos de efectivo de actividades de explotación | 7.987.193 | 18.573.735 |
| | | |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Pagos por inversiones: | | |
| - inmovilizado material | (1.125) | 0 |
| - inversiones inmobiliarias | (318.872.768) | (112.946.015) |
| - Otros activos financieros | (94.679.959) | (6.000) |
| Cobros por desinversiones: | | |
| - Otros activos financieros | 89.332.000 | 4.000.000 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | (324.221.852) | (108.952.015) |
| | | |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación: | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero: | | |
| - Emisión: Deudas con empresas del grupo | 0 | 60.870.057 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios | 320.394.238 | 29.605.762 |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | 320.394.238 | 90.475.819 |
| | | |
| Variación neta de efectivo o equivalentes | 4.159.589 | 97.538 |
| Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio | 0 | 4.159.589 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 4.159.589 | 4.257.127 |

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Compañía no cuenta con opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de sus auditores para los ejercicios 2014 y 2015.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

Cumpliendo con la Ley 11/2009 de 26 de octubre y Ley 16/2012 de 27 de diciembre de SOCIMIs, la Compañía se compromete a un reparto de dividendos iguales al menos a lo exigido por ley.

En este sentido, la propuesta de distribución del resultado (28.694.694) del ejercicio 2015, finalizado el 31 de marzo de ese año, aprobada por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| Aplicación- cifras en Euros | 2015 |
|---|-------------------|
| Reserva legal | 2.869.469 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 2.869.469 |
| Dividendos | 22.955.756 |
| Total | 28.694.694 |

La Sociedad ha procedido al pago del dividendo aprobado el 14 de octubre de 2015 por un importe de 0,07 euros por acción.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

1.20 Factores de riesgo.

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de ZAMBAL, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que ZAMBAL podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de ZAMBAL.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

1.20.1 Riesgos vinculados a la Sociedad

- *Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, que pueden hacer que el rendimiento de la inversión sea menor de lo esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Aunque ZAMBAL realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado con cierta periodicidad, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración.

- *Concentración de producto y de mercado*

La Sociedad tiene una elevada concentración por producto, principalmente edificios de uso de oficinas y comercial, con los riesgos de demanda y oferta propios de ambos subsectores, muy sensibles, por ejemplo, a la evolución de la economía. En este sentido la inversión en ZAMBAL puede conllevar un riesgo mayor que otra empresa similar pero con una cartera de activos inmobiliarios más diversificada.

Asimismo, la concentración del negocio de la Sociedad en el mercado español es significativa, específicamente en Madrid (80% de los ingresos por arrendamientos del ejercicio 2015) y Barcelona (20% de los ingresos por arrendamientos del ejercicio 2015).

- *Concentración de inquilinos*

Al estar la mayoría de los inmuebles del Emisor y su filial Iberia Nora arrendados a un único inquilino existe una concentración importante de las rentas de la Sociedad en siete clientes (Administración General del Estado, El Corte Inglés, S.A., Unidad Editorial, S.A., Enagás, S.A. Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A., BMW Ibérica, S.A. y Vodafone España S.A.U.), si bien cabe señalar que ningún inquilino representó más de un 24% del importe neto de la cifra de negocio de ZAMBAL durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015.

- *Riesgos propios de la gestión del patrimonio*

La actividad principal de ZAMBAL consiste en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Si no se realiza una correcta gestión, es decir, si ZAMBAL no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados, con la consiguiente disminución de los ingresos y los resultados de la Sociedad. En ese sentido cabe destacar que los principales arrendatarios de la Compañía cuentan con contratos de arrendamiento a medio y largo plazo de obligado cumplimiento, si bien el Centro Comercial ABC de Serrano a 30 de septiembre de 2015 tenía 28 arrendatarios, algunos con contratos de arrendamiento a corto plazo o con posibilidad de cancelación anticipada por lo que dichos contratos podrían sufrir modificaciones o renovarse en condiciones peores que las actuales.

Además, la adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en casos de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

- *Riesgo de solvencia de los arrendatarios*

En el negocio de arrendamiento inmobiliario existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler. El riesgo de crédito de la Compañía es bajo, ya que los principales arrendatarios son de

alta calidad crediticia, sin que a la fecha del presente Documento la Sociedad se haya visto afectada por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes de forma relevante. Adicionalmente, el Emisor cubre dicho riesgo mediante fianzas que son solicitadas a sus inquilinos y en algún caso mediante avales.

- *Dependencia de IBA Capital Partners S.L. como Gestora*

Conforme a los términos del contrato entre IBA y ZAMBAL, la Gestora es responsable, entre otros, del *asset management* de los activos propiedad de la Sociedad. Por consiguiente, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

IBA no presta sus servicios en exclusividad a ZAMBAL y aunque el personal de la Gestora dedica una cantidad de tiempo determinado a la prestación de servicios a la Sociedad, si la Gestora no fuera capaz de asignar el tiempo y los recursos apropiados a la identificación de oportunidades de inversión para la Compañía, ZAMBAL podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma descrita en el presente Documento de Incorporación.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora hiciera algo o fuera acusada de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración de cinco años desde la fecha de su firma, siendo con posterioridad sucesivamente prorrogable por periodos de dos años cada uno. El contrato no prevé supuestos de resolución anticipada, por lo que para proceder a su cancelación anticipada debería ser por acuerdo entre la Sociedad y la Gestora.

- *Dependencia de determinadas personas clave*

El éxito de la Sociedad depende en gran medida del desempeño de los actuales miembros de su Consejo de Administración y de la Gestora, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario, tal y como se detalla en los apartados 1.9 y 1.15.2. del presente Documento Informativo. La salida o el cese de alguna de estas personas clave podrían afectar negativamente al negocio de ZAMBAL.

- *Posibles situaciones de conflicto de interés de los administradores con la Sociedad*

Pueden existir circunstancias en que los consejeros de ZAMBAL tengan directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, 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, en situación

de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Tal y como se indica en el apartado 1.15.2 del presente Documento Informativo, D. Thierry Yves Marie Julienne, presidente de ZAMBAL, es administrador único de *Abedo Asset Management Activities, S.L.*, donde es socio único, y es administrador mancomunado de IBA donde posee indirectamente el 50% del capital social. Ambas sociedades tienen una actividad análoga al que constituye el objeto social del Emisor e IBA es la Gestora de ZAMBAL, por lo que podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre D. Thierry Yves Marie Julienne y la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

- *Posibles situaciones de conflicto de interés de la Gestora con la Sociedad*

IBA no presta sus servicios en exclusividad a ZAMBAL y podría gestionar otras sociedades cuya estrategia de inversión e inmuebles pudieran solaparse en mayor o menor medida con los de la Sociedad, pudiendo dar lugar a situaciones de conflicto de interés, que tuviera un efecto desfavorable en el negocio de ZAMBAL.

No obstante, a la hora de identificar y analizar las distintas oportunidades de inversión, la Gestora y sus administradores actúan de forma diligente, con transparencia y basándose en los principios de la buena fe, para salvaguardar los intereses de ZAMBAL y cumplir en la medida de lo posible con el objetivo y la estrategia de inversión de ZAMBAL, según el mandato que ZAMBAL tiene dado a la Gestora, todo ello con el objeto de disipar cualquier posible situación de conflicto de interés.

- *Posible responsabilidad de ZAMBAL por las actuaciones de contratistas y subcontratistas*

La Sociedad puede contratar o subcontratar trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman con empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Compañía tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque ZAMBAL verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

- *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, entre otras, relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones y

omisiones de terceros contratados por la Compañía, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas.

- *Riesgo de daños*

Los activos inmobiliarios de ZAMBAL están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, la Compañía podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad es propietaria. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, el Emisor experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

- *Cambios en la composición del portfolio de inversiones inmobiliarias*

Aunque a fecha actual las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se componen principalmente de edificios de oficinas y de uso comercial, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos en otros segmentos como pudieran ser viviendas, centros logísticos, centros hospitalarios, clínicas, residencias de la tercera edad, etc. con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y al valor de las acciones.

- *Riesgos relativos a la estructura de financiación*

Tal como se indica en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo, a la fecha del mismo, la Sociedad tiene cuatro créditos con su socio *Altaya Pte. Ltd* con un saldo vivo de principal total de 138.518.237,52 euros.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad tendría que refinanciar su deuda con *Altaya Pte. Ltd.*, otras entidades o ampliar capital. No se puede asegurar que dicha refinanciación pueda efectuarse en las mismas condiciones que las actuales, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

- *Cambios en la estrategia de financiación de las inversiones inmobiliarias*

A futuro, las inversiones por adquisición de nuevos activos inmobiliarios podrían financiarse de distinta forma a la que ha sido hasta la fecha actual, haciendo uso de financiación de terceros, como por ejemplo deuda bancaria con garantías reales, lo que podría hacer variar la rentabilidad esperada y el riesgo asumido por la Sociedad, afectando al valor de las acciones.

1.20.2 Riesgos fiscales

- *Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a ZAMBAL*

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, por lo que no pagará IS por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos

cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que ZAMBAL pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Compañía sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de ZAMBAL, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

- *Obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen*

Se ha de hacer notar que la Compañía estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios 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 efectivo inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante lo anterior, el art. 24 de los estatutos de ZAMBAL establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo (o cantidades análogas a los dividendos como reservas, etc.) ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Compañía podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

La forma de determinar la indemnización viene recogido en los art. 24.5 y 24.6 de los estatutos de ZAMBAL que se transcriben literalmente en el apartado 2.3 del presente Documento de Incorporación.

- *La transmisión de activos podría tener implicaciones negativas sobre el régimen fiscal especial de SOCIMIs*

Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de la SOCIMI, excluidas las derivadas de la transmisión de activos y filiales cualificados (tal y como se definen en la Ley de SOCIMIs) una vez transcurrido el plazo legal de mantenimiento de tres años, debe provenir del arrendamiento de activos cualificados o de dividendos distribuidos por filiales cualificadas.

Si bien no parece consistente con la lógica del régimen fiscal especial, la literalidad de la Ley de SOCIMIs lleva a considerar que, si los activos o filiales son transmitidos antes del cumplimiento del período mínimo de mantenimiento de tres años, entonces:

- (i) La eventual ganancia patrimonial derivada de dicha transmisión computa como renta no cualificada a los efectos del umbral del 20% que no se debe exceder para el mantenimiento del régimen fiscal especial.
- (ii) En relación con los activos inmobiliarios, la totalidad de las rentas, incluyendo las derivadas del arrendamiento, derivado de dichos activos en todos los períodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de SOCIMIs hubiera sido aplicable,

serían gravados de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y estarían sujetos al tipo general (30% hasta 2014, 28% en 2015 y 25% de 2016 en adelante).

En todo caso, es importante resaltar dos previsiones de la Ley de SOCIMIs a este respecto:

- (i) Por un lado, los rendimientos derivados de las eventuales transmisiones realizadas antes del cumplimiento del período mínimo de mantenimiento de tres años pero que se hubieran obtenido dentro del período transitorio de dos años desde la elección del régimen fiscal especial de SOCIMIs, no provocarían la pérdida de dicho régimen.
- (ii) Por otro lado, existe la posibilidad de subsanar el incumplimiento en el siguiente período impositivo.

- *Pérdida del régimen fiscal especial de las SOCIMIs*

La Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs. La entidad perderá el derecho a beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Sector Inmobiliario, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la ley 16/2012, de 27 de diciembre para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 16/2012, de 27 de diciembre, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal

especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.20.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario

- *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria a nivel global y en concreto en la Península Ibérica está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

ZAMBAL no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario tanto de España como de Portugal, lo que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

- *Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad*

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración del Emisor.

En ese sentido cabe destacar, que en alguno de los edificios propiedad de la Sociedad, por la zona en la que están ubicados o sus características, si se quisiera llevar a cabo alguna actuación urbanística concreta se requiere, a parte de las licencias habituales para el fin pretendido, determinados informes específicos de comisiones municipales que supervisan dichos edificios.

Un retraso en la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para llevar a cabo las obras en dos edificios de la Sociedad objeto de reforma podrían afectar negativamente al negocio y previsión de ingresos de ZAMBAL.

- *El sector inmobiliario en España es altamente competitivo*

A pesar de la situación actual de la actividad inmobiliaria en España, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Los competidores de ZAMBAL son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en los últimos años.

- *Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, por tanto, ZAMBAL podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Además la liquidez de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad podría verse afectada por existir en alguno de los inmuebles propiedad de la Compañía un derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario.

1.20.4 Riesgos ligados a las acciones

- *Asociados a la valoración de la Sociedad*

De conformidad con lo establecido en la regulación del MAB relativa a SOCIMIs, Deloitte Financial Advisory, S.L. ha realizado una valoración independiente de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015 en un rango de entre 521 y 557 millones de euros. Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por Deloitte Financial Advisory, S.L. en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB.

- *Influencia del accionista mayoritario*

ZAMBAL tiene como Accionista de Referencia a *Altaya Pte. Ltd.*, cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas. *Altaya Pte. Ltd.*, domiciliada en Singapur, forma parte de un grupo de sociedades cuya dominante última es IBBF con domicilio también en Singapur y listada pero no negociable en el *Singapore Exchange Ltd, Main Board* con número de ISIN SG9901942137. SG Trust (Asia) Ltd. es el “trustee” y administrador de IBBF y según su certificado de fecha 4 de noviembre de 2015 (Anexo IV), no existe ningún beneficiario persona física o jurídica con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% de IBBF.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Accionista de Referencia es titular del 95,21% del capital de la Sociedad, lo que implica que podrá influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de ZAMBAL.

- *Falta de liquidez de las acciones y riesgo de recuperación del 100% de la inversión*

Las acciones de ZAMBAL no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

El capital de la sociedad esta exclusivamente distribuido en dos sociedades, *Altaya Pte. Ltd* y *Loire Investment Pte.*, ostentando cada una de ellas el 95,21% y el 4,40% respectivamente, mientras que el 0,39% restante es autocartera, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado. La inversión en acciones de ZAMBAL puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

- *Evolución de la cotización*

Los mercados de valores pueden presentar una elevada volatilidad, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de ZAMBAL y del mercado inmobiliario; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre ZAMBAL y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que el Accionista de Referencia de la Compañía pueda realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones del Emisor.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ZAMBAL.

- *Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas*

Como se indica en el riesgo "*Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*" señalado en el apartado 1.20.1 anterior, es posible que, como consecuencia de la reducción del valor de mercado de los inmuebles de su cartera, la Sociedad se vea obligada a registrar provisiones por determinados deterioros contables de dichos valores que podrían suponer una disminución notable de sus resultados. De ser así es posible que la Sociedad no cuente con resultados positivos que permitan la distribución de dividendos a sus accionistas durante uno o más ejercicios.

- *Recomendaciones de buen gobierno*

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado").

La Compañía sí dispone de un reglamento específico para regular el funcionamiento de su Junta General.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. **Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.**

La Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y extraordinario el 9 de julio de 2015 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMIS de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de cuatrocientos cincuenta millones ochocientos seis mil cuatrocientos cincuenta y dos euros (€450.806.452), representado por 450.806.452 acciones, de un euro (€1) de valor nominal cada una de ellas, de

una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 1.4.2 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta a someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como señalado en el apartado 1.17, el Accionista de Referencia de la Sociedad es *Altaya Pte. Ltd.* con un 95,21% de las acciones mientras que *Loire Investment Pte. Ltd.* ostenta un 4,40% del capital y en autocartera hay un 0,39% de las acciones.

Dado que la Compañía no cuenta con la difusión suficiente de acuerdo a la normativa del MAB actualmente vigente, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 1.612.903 acciones de ZAMBAL, con un valor estimado de mercado de dos millones de euros (considerando el precio de referencia por acción de 1,24 euros), para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de ZAMBAL es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, “Ley de Sociedades de Capital” o “LSC”), así como en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley de SOCIMIs”) y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante Iberclear”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante “Entidades Participantes”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en Euros (euros).

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los estatutos sociales de la Sociedad:

- Derecho a percibir dividendos:

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

En relación a los dividendos, la Sociedad se regirá por lo previsto en los art. 23 y 24 de sus estatutos y mientras haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs (Ley 16/2012 de 27 de diciembre) le será de aplicación los siguientes preceptos recogidos en el art. 6 de dicha Ley:

1. 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, 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 su participación en otras SOCIMIs en su caso; y
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs en su caso afectos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre realizadas una vez transcurridos los plazos mínimos previstos por el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs que son, generalmente, de tres años. 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 mínimo de 3 años, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.
 - 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.

2. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado 1 anterior.

La mencionada ley de SOCIMIs también establece que la reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20% del capital social.

Adicionalmente, el art. 24 de los estatutos de ZAMBAL establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo (o cantidades análogas a los dividendos como reservas, etc.) ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Compañía podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

La forma de determinar la indemnización viene recogido en los art. 24.5 y 24.6 de los estatutos de ZAMBAL que se transcriben a continuación:

“24.4. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.”

“24.6 A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- (i) *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): } & 19 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 0 \\ \text{Efecto sobre la sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0 \end{aligned}$$

- (ii) *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:*

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): } & 21,11 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 21,11 \times 10\% = 2,11 \\ \text{Efecto sobre la sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 21,11 - 19 - 2,11 = 0 \end{aligned}$$

- Derechos de voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los estatutos sociales de ZAMBAL.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 13 de los estatutos sociales de ZAMBAL establece que podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que sean titulares de acciones, que representen al menos un 1 por mil del capital social cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

- Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de ZAMBAL confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículos 308, 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de ZAMBAL confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de ZAMBAL conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

Por último hay que destacar que, tal como se establece en el art. 8 de los estatutos sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias indicadas en los art. 8.1.1 y 8.1.2 de los estatutos que se transcriben a continuación. Estas prestaciones no conllevan retribución alguna por parte de la Compañía al accionista en cada caso afectado.

“8.1.1 Accionistas titulares de participaciones relevantes:

- a) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs; o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la participación referida en el apartado (i) precedente en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el “Accionista Relevante”) deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje en el capital social.*
- b) *Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado la participación referida en el apartado a) precedente en el capital de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un “Titular de Derechos Económicos Relevantes”).*
- d) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá facilitar al secretario del Consejo de Administración de la Sociedad los siguientes documentos:*
 - (i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
 - (ii) *Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen efectivo inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que resida el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir (dividendos o análogos) por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.

En todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de estos estatutos sociales, en caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de la cantidad a distribuir (dividendo o importe análogo) correspondiente a los Accionistas Relevantes o Titulares de Derechos Económicos Afectados, en los términos dispuestos en el citado artículo 24 de los presentes estatutos sociales.”

“8.1.2 Accionistas sujetos a regímenes especiales:

- a) *Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios (“benefit plans”, tales como ERISA), deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.*
- b) *Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior de acciones de la Sociedad, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad y que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios (“benefit plans”, tales como ERISA), incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios*

financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

- d) Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados en los apartados a) y c) anteriores, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un “Requerimiento de Información”) deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*
- e) La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.*
- f) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8.1.2, el Consejo de Administración supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*
- g) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los apartados a) a e) precedentes, el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las “Acciones Incumplidoras”) de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.”*

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs.

Las acciones de ZAMBAL no están sujetas a ninguna restricción a su transmisión, tal como se desprende del artículo 6 de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 6.- Transmisión de acciones.

6.1 Libre transmisibilidad de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

6.2 Transmisión en caso de cambio de control.

6.2.1 *No obstante lo dispuesto en el apartado 6.1. anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

6.2.2 *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*

6.3 General.

Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.”

El artículo sexto de los estatutos sociales de ZAMBAL se aprobó en la Junta General de accionistas celebrada, con carácter universal y extraordinario, el día 9 de julio de 2015, y en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB, y en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, cabe destacar que el Accionista de Referencia se ha comprometido a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto

similar a las anteriores, durante los 365 días siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIs.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

- (i) la entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez;
- (ii) las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB;
- (iii) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:
 - a. transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 de Código de Comercio), o transmisiones en favor de familiares directos hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad o cualquier sociedad en la que cualquiera de los anteriores ostente control, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;
 - b. transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y
 - c. transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente compromiso.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo no consta a la Sociedad la existencia de ningún pacto parasocial que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por el Accionista de Referencia con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB- SOCIMIs

El Accionista de Referencia se ha comprometido a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, durante los 365 días siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIs.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

- (i) la entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez;

- (ii) las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB;
- (iii) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:
 - a. transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 de Código de Comercio), o transmisiones en favor de familiares directos hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad o cualquier sociedad en la que cualquiera de los anteriores ostente control, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;
 - b. transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y
 - c. transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente compromiso.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad.

En el seno de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y extraordinaria el día 9 de julio de 2015, se adoptaron los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMIs) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo sexto de los estatutos sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior y es el siguiente:.

“Artículo 6.- Transmisión de acciones.

6.1 Libre transmisibilidad de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

6.2 Transmisión en caso de cambio de control.

6.2.1 No obstante lo dispuesto en el apartado 6.1. anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

6.2.2 El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital

social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

6.3 General.

Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.”

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y los pactos parasociales, así como los requisitos exigibles a la solicitud exclusión de negociación en el MAB conforme a los artículos 28, 29 y 30 respectivamente de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 28.- Comunicación de participaciones significativas.

28.1 *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

28.2 *Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

28.3 *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

28.4 *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”*

“Artículo 29.- Comunicación de pactos.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

“Artículo 30.-Exclusión de negociación.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la

Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.”

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la Ley, en los estatutos sociales (del artículo 9 al 15 ambos incluidos) y reglamento de la Junta General que completan y desarrollan la regulación legal en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas.

Los accionistas, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías exigidas en cada caso sobre los asuntos de su competencia, conforme a la ley y a los estatutos. Todos los accionistas, incluso los disidentes, los ausentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a los mismos.

Las Juntas Generales, deberán ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad y podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

Los administradores convocarán la Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable según se encuentre modificada en cada momento), expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, los administradores convocarán la Junta General dentro del plazo previsto legalmente y de conformidad con el orden del día comunicado por los accionistas solicitantes y lo previsto en los presentes estatutos sociales.

La convocatoria de las juntas generales se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.

A este respecto, podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista

La Junta General será presidida por el presidente del Consejo de Administración; en su defecto, por los vicepresidentes por su orden y, en defecto de los anteriores, por el consejero presente con mayor antigüedad en el cargo y, en defecto de todos ellos, por el accionista que la propia Junta General designe.

Asumirá el cargo de Secretario de la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración y, a falta de éste, los Vicesecretarios del Consejo de Administración en orden a la numeración de las vicesecretarías y, si éstos también faltaran, el accionista que la propia Junta General designe al efecto.

Junto con el presidente y el secretario de la Junta General, formarán la Mesa de la Junta General los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma. El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

Salvo que por ley se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta por ciento (50%) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las mayorías y quórum especiales establecidos con carácter imperativo en la LSC o en otras leyes.

El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que se hace referencia en la legislación en vigor.

En la página web de la Sociedad (www.zambalspain.com) se encuentran disponibles, entre otra documentación, los estatutos sociales y reglamento de la Junta General de accionistas de la Compañía.

2.9. **Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.**

Con fecha 7 de julio de 2015, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con Santander Investment Bolsa, S.V. S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de ZAMBAL en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (así como las Instrucciones Operativas que la desarrolla), aplicable al segmento MAB-SOCIMIs en virtud de lo establecido en la regulación del MAB relativa a SOCIMIs (en adelante las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha Entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, ZAMBAL se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 150.000 euros en efectivo y 120.968 acciones de la Compañía (con un valor estimado de mercado de 150.000 euros), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

Adicionalmente y dado que la Compañía no cuenta con la difusión suficiente de acuerdo a la normativa del MAB actualmente vigente, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 1.612.903 acciones de ZAMBAL, con un valor estimado de mercado de dos millones de euros (considerando el precio de referencia por acción de 1,24 euros), para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la sociedad o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores (en su caso, y entre otras cuestiones, podría incluirse aquí información sobre el sistema de gobierno corporativo de la sociedad).

ZAMBAL, para reforzar la transparencia a los inversores, ha aprobado un reglamento de la Junta General de accionistas tal como se indica en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado.

ZAMBAL designó con fecha 8 de julio de 2014 a VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 10/2010 y la Circular 2/2013 del MAB. En dichas Circulares se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil para las SOCIMIs y en todo momento mientras la sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vinculo más allá del de Asesor Registrado, descrito en el presente apartado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular MAB 10/2010 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Núñez de Balboa 4, 1ºD, 28001 Madrid.

VGM así como los profesionales que constituyen y colaboran con la sociedad tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores. El equipo de profesionales de VGM que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

- 4.2. **En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

La Sociedad, en el proceso de incorporación de las acciones al MAB-SOCIMIs, encargó a Deloitte Financial Advisory, S.L., con domicilio en Madrid, plaza Pablo Ruíz Picasso 1 y CIF B86466448, la emisión del preceptivo informe de valoración independiente de las acciones de la Compañía a 30 de septiembre de 2015. Una copia del mencionado informe de valoración, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo.

- 4.3. **Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs**

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado sus servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

- (i) IBA Capital Partners, S.L., como Gestora de la Sociedad
- (ii) Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. como auditor de las cuentas anuales del Emisor.
- (iii) Gómez-Acebo & Pombo Abogados, S.L.P. como asesor legal de la Sociedad y despacho encargado de la due diligence legal a efectos de la incorporación al MAB de la Compañía.
- (iv) Deloitte Financial Advisory, S.L. como valorador independiente de la Sociedad.
- (v) Santander Investment Bolsa, S.V. S.A. como Proveedor de Liquidez
- (vi) Santander Investment, S.A. como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del registro contable de accionistas de la Sociedad.

Anexo I. Cuentas anuales auditadas de ZAMBAL correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2015 (en adelante, “ejercicio 2014” y “ejercicio 2015” respectivamente)

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

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2013 e
Informe de gestión del ejercicio 2013

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

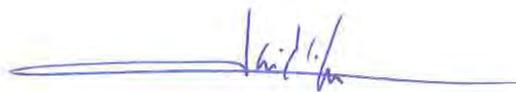
Al Accionista Único de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance al 31 de marzo de 2014, 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 comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) al 31 de marzo de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Calzada Criado
Socio – Auditor de Cuentas

5 de agosto de 2014



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 01/14/14374
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 4 de julio

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, www.pwc.com/es

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 10 de Abril de 2013
y el 31 de Marzo de 2014

II X
95

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresado en Euros)

| ACTIVO | Nota | Al 31 de marzo de 2014 |
|--|------|---------------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | <u>305.874.862</u> |
| Inmovilizado material | 5 | 1.031 |
| Inversiones inmobiliarias | 6 | 302.728.803 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 8 | <u>3.145.028</u> |
| Otros activos financieros | | 3.145.028 |
| ACTIVO CORRIENTE | | <u>9.730.149</u> |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 9 | 1.508.025 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 8 | <u>4.000.000</u> |
| Otros activos financieros | | 4.000.000 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 62.535 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 10 | 4.159.589 |
| TOTAL ACTIVO | | <u>315.605.011</u> |

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresado en Euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | Al 31 de marzo de 2014 |
|---|------|----------------------------------|
| PATRIMONIO NETO | | <u>310.218.260</u> |
| FONDOS PROPIOS | | 310.218.260 |
| Capital | 11 | <u>80.003.000</u> |
| Capital escriturado | | 80.003.000 |
| Otras aportaciones de socios | 11 | 240.391.238 |
| Resultado del ejercicio | 12 | (10.175.978) |
| PASIVO NO CORRIENTE | | <u>3.265.393</u> |
| Deudas a largo plazo | 13 | <u>3.265.393</u> |
| Otros pasivos financieros | | 3.265.393 |
| PASIVO CORRIENTE | | <u>2.121.358</u> |
| Provisiones a corto plazo | 14 | 495.872 |
| Deudas a corto plazo | 13 | <u>162.646</u> |
| Otros pasivos financieros | | 162.646 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 15 | 1.155.027 |
| Periodificaciones a corto plazo | 16 | 307.813 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | <u><u>315.605.011</u></u> |

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresada en Euros)

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | Nota | 2014 |
|--|-------------|----------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 19 | <u>10.973.714</u> |
| Prestaciones de servicios | | 10.973.714 |
| Otros ingresos de explotación | | <u>1.173</u> |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 1.173 |
| Gastos de personal | 19 | <u>(47.391)</u> |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (45.833) |
| Cargas sociales | | (1.558) |
| Otros gastos de explotación | 19 | <u>(2.620.341)</u> |
| Servicios exteriores | | (1.709.165) |
| Tributos | | (911.127) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (49) |
| Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias | 6 | <u>(1.995.554)</u> |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias | 6 | <u>(15.945.574)</u> |
| Deterioros y pérdidas | | (15.945.574) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (9.633.973) |
| Ingresos financieros | 19 | 309.223 |
| Gastos financieros | 19 | (851.238) |
| RESULTADO FINANCIERO | 20 | (542.005) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (10.175.978) |
| Impuesto sobre beneficios | 17 | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | <u>(10.175.978)</u> |

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO
DE 2014

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

| | 2014 |
|--|---------------------|
| Resultado del ejercicio | (10.175.978) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | - |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | (10.175.978) |

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO
DE 2014

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

| | Capital social (Nota 11) | Reserva legal | Otras aportaciones de socios (Nota 11) | Resultado del ejercicio (Nota 12) | TOTAL |
|--|--------------------------|---------------|--|-----------------------------------|--------------------|
| SALDO INICIO, 10 de abril de 2013 | 3.000 | - | - | - | 3.000 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | (10.175.978) | (10.175.978) |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | |
| - Aumentos de capital (Nota 11) | 80.000.000 | - | - | - | 80.000.000 |
| - Otras operaciones con socios (Nota 11) | | | 240.391.238 | | 240.391.238 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | - | - |
| SALDO FINAL, 31 de marzo de 2014 | 80.003.000 | - | 240.391.238 | (10.175.978) | 310.218.260 |

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresado en Euros)

| | <u>Notas</u> | <u>2014</u> |
|---|--------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de explotación | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 12 | (10.175.978) |
| Ajustes del resultado: | | |
| - Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material | 5 y 6 | 1.995.554 |
| - Correcciones valorativas por deterioro | 6 | 15.945.574 |
| - Variación de provisiones | 14 | 495.872 |
| - Ingresos financieros | 20 | (309.233) |
| - Gastos financieros | 20 | 851.238 |
| Cambios en el capital circulante: | | |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 9 | (1.508.025) |
| - Acreedores y otras cuenta a pagar | 15 | 303.789 |
| - Otros activos y pasivos corrientes | | 407.924 |
| - Otros activos y pasivos no corrientes | | (328.745) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación: | | |
| - Cobros de intereses | 20 | 309.223 |
| Flujos de efectivo de actividades de explotación | | 7.987.203 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | |
| Pagos por inversiones: | | |
| - Inmovilizado material | 6 | (1.125) |
| - Inversiones inmobiliarias | 6 | (318.872.768) |
| - Otros activos financieros | 8 | (94.679.959) |
| Cobros por desinversiones: | | |
| - Otros activos financieros | 8 | 89.332.000 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | (324.221.852) |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero: | | |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios | 11 | 320.394.238 |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | | 320.394.238 |
| Variación neta de efectivo o equivalentes | | 4.159.589 |
| Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio | | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 4.159.589 |

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresada en Euros)

1. Información general

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

Adicionalmente, con fecha 31 de marzo de 2014, la Sociedad cambió su domicilio social a la Calle Serrano, 61 – (Madrid 28006) mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, lugar donde se encuentran sus oficinas principales.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de marzo de 2014, se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y modificado según Real Decreto 1159/2010. Estas han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en su patrimonio y de los flujos de efectivo, de acuerdo con la legislación vigente mencionada anteriormente.

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

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

c) Comparación de la información

Debido a que la Sociedad se ha constituido el 10 de abril de 2013 y su ejercicio social finaliza el 31 de marzo de 2014, las presentes cuentas anuales corresponden al periodo iniciado el 10 de abril de 2013 y finalizado el 31 de marzo de 2014 y no tienen ejercicio previo con el que compararse; por ello, todas las notas de la memoria y sus correspondientes desgloses no presentan saldos comparativos.

d) Agrupación de partidas

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

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

| | <u>Años</u> |
|---------------------------------------|-------------|
| Equipo para el proceso de información | 4 |

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

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

3.5 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 marzo de 2014, la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

3.6 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.

3.7 Pasivos financieros

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

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

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

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

3.8 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.

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

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

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

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

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

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

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

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

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.11 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.

Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y/o participación en beneficios cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

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 marzo de 2014, 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 Costes por intereses

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

3.16 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.

3.17 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 10).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado. En concreto, en el caso de la Sociedad, la mencionada crisis ha afectado principalmente al deterioro de las inversiones inmobiliarias (nota 6) por el exceso de importe en libros de dichos activos sobre sus importes recuperables.

a.1) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de marzo de 2014 como consecuencia que los activos de la misma se encuentran financiados mediante recursos propios o bien mediante deudas comerciales con terceros que no generan ningún tipo de remuneración atendiendo a sus vencimientos. Durante el ejercicio la Sociedad ha estado financiada mediante un préstamo otorgado por una sociedad vinculada (su anterior socio único), la cual ha sido capitalizada atendiendo a lo expuesto en la nota 11 de la presente memoria. Dicha deuda que ha generado unos intereses por importe de 851.238 euros estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

b) Riesgo de crédito

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

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

- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (nota 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (nota 9)

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.

| | <u>31 de marzo de 2014</u> |
|--|----------------------------|
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (nota 10) | 4.159.589 |
| Posición neta de tesorería | 4.159.589 |
| Líneas de crédito no dispuestas | - |
| Total reservas de liquidez | 4.159.589 |

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

| | <u>Menos de un</u> | <u>Entre 1 y 2</u> | <u>Entre 2 y</u> | <u>Más de 5</u> |
|--|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | <u>año</u> | <u>años</u> | <u>5 años</u> | <u>años</u> |
| Al 31 de marzo de 2014 | | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.155.027 | - | - | - |
| Otros cuentas a pagar | 162.646 | - | 1.347.959 | 1.917.434 |
| Total | 1.317.673 | - | 1.347.959 | 1.917.434 |

4.2. Gestión del capital

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

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

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

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la deuda dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes vinculadas. No se ha procedido al cálculo del mismo al cierre del ejercicio 2014 como consecuencia de la ausencia de deuda financiera.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto.

31 de marzo de 2014

| | |
|--|-------------|
| Posición neta de tesorería (nota 10) | 4.159.589 |
| Patrimonio Neto | 310.218.160 |
| % Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto | 1,34% |

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

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

5. Inmovilizado material

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

| | Equipos para el proceso de la información | Total |
|----------------------------|--|--------------|
| Saldo a 10-04-2013: | | |
| Coste | - | - |
| Amortización acumulada | - | - |
| Valor contable | - | - |
| Altas | 1.126 | 1.126 |
| Bajas | - | - |
| Dotación para amortización | (95) | (95) |
| Saldo a 31-03-2014: | | |
| Coste | 1.126 | 1.126 |
| Amortización acumulada | (95) | (95) |
| Valor contable | 1.031 | 1.031 |

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2014 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de marzo de 2014 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de marzo de 2014, el valor de los elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados asciende a 0 miles de euros.

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de elementos por importe de 14.334 euros.

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 2014 ha sido el siguiente:

| | <u>Terrenos</u> | <u>Construcciones</u> | <u>Otras instalaciones</u> | <u>Inversiones inmobiliarias en curso</u> | <u>Total</u> |
|--|--------------------|-----------------------|----------------------------|---|--------------------|
| Saldo a 10.04.2013 | | | | | |
| Coste | - | - | - | - | - |
| Amortización acumulada | - | - | - | - | - |
| Valor neto contable | - | - | - | - | - |
| Altas | 202.388.566 | 94.064.762 | 24.090.321 | 126.187 | 320.669.836 |
| Bajas | - | - | - | - | - |
| Dotación para amortización | - | (1.217.162) | (778.297) | - | (1.995.459) |
| Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio | (8.079.671) | (6.292.724) | (1.573.179) | - | (15.945.574) |
| Saldo a 31.03.2014 | | | | | |
| Coste | 202.388.566 | 94.064.762 | 24.090.321 | 126.187 | 320.669.836 |
| Amortización acumulada | - | (1.217.162) | (778.297) | - | (1.995.459) |
| Pérdidas por deterioro | (8.079.671) | (6.292.724) | (1.573.179) | - | (15.945.574) |
| Valor neto contable | 194.308.895 | 86.554.876 | 21.738.845 | 126.187 | 302.728.803 |

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio:

- Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
- Edificio terciario situado en la calle Preciados, 9 de Madrid adquirido el 31 de octubre de 2013.
- Edificio Comercial y de oficinas situado en la calle Serrano, 61 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
- 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.

El precio de adquisición de la totalidad de dichas inversiones inmobiliarias ha ascendido a 308.629.211 euros. De tal importe, quedan pendiente de pago al vendedor de un inmueble 1.347.959 euros que serán satisfechos una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de compraventa.

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el coste activado corresponde a impuestos no recuperables y a gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llevar a cabo tales transacciones por importe de 11.914.438 euros.

La Sociedad no tiene ninguna carga sobre las inversiones inmobiliarias, a excepción de la que recae sobre uno de los inmuebles de los que es titular, por importe de 91.018 miles de euros, derivada de la financiación de su anterior propietario. Si bien esta carga ha sido liquidada a través de un contrato interpartes, a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales todavía se encuentra

pendiente de inscripción la cancelación de dicha carga en el Registro de la Propiedad.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado un deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 15.945.574 euros en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a uno de los inmuebles adquiridos durante el presente ejercicio.

Tanto esta valoración como el resto de las valoraciones del resto de inmuebles, han sido realizadas por un experto independiente de conformidad con las normas de valoración de bienes inmuebles establecidas en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo publicada en el B.O.E. el 9 de abril de 2003 y modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre publicada en el B.O.E. el 17 de octubre de 2007, y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero publicada en el B.O.E. el 5 de marzo de 2008

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de marzo de 2014 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de marzo de 2014, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

| | <u>31 de marzo de 2014</u> |
|---|----------------------------|
| Ingresos por arrendamiento | 9.677.164 |
| Refacturación de gastos | 1.296.550 |
| Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*) | (19.652.500) |
| Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | (387.463) |

(*) Incluidas las pérdidas por deterioro registradas durante el ejercicio.

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

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 marzo de 2014 | Inversiones financieras (Nota 8) | Préstamos y partidas a cobrar (Notas 9) y otros | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10) |
|--|--|---|--|
| Otros activos financieros No Corriente | 3.145.028 | - | - |
| | 3.145.028 | - | - |
| Otros activos financieros Corriente | 4.000.000 | 1.505.621 | 4.159.589 |
| | 4.000.000 | 1.505.621 | 4.159.589 |

b) Pasivos financieros:

| A 31 de marzo de 2014 | Débitos y partidas a pagar (Notas 13, 14, 15 y 16) |
|--|--|
| Otros pasivos financieros No Corriente | 3.265.393 |
| | 3.265.393 |
| Otros pasivos financieros Corriente | 1.074.507 |
| | 1.074.507 |

7.2 Análisis por vencimientos

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

8. **Inversiones financieras**

| | 2014 |
|--|------------------|
| Imposición a plazo fijo | 1.347.959 |
| Fianzas | 1.797.069 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 3.145.028 |
| Imposición a plazo fijo | 4.000.000 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 4.000.000 |
| | 7.145.028 |

A 31 de marzo de 2014, la Sociedad tiene contratadas dos imposiciones a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.347.959 y 4.000.000 de euros, con vencimiento en octubre de 2016 y en julio 2014; y los cuales devengan un tipo de interés anual del 1,5% y del 1,85%, respectivamente.

La imposición a plazo fijo a largo plazo se encuentra pignorada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio (ver nota 6).

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.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

| | <u>2014</u> |
|--|------------------|
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 1.364.814 |
| Deudores | 78.272 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 64.939 |
| | <u>1.508.025</u> |

Durante el ejercicio 2014 no se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes. Además, la Sociedad no tiene provisionado en el balance ningún importe por dicho concepto al 31 de marzo de 2014.

El saldo de las cuentas comerciales vencidas pero no deterioradas al 31 de marzo de 2014 es de 317.947 euros, que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 3 y 12 meses.

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a dos meses no han sufrido ningún deterioro de valor.

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.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

| | <u>2014</u> |
|-------------------------------------|------------------|
| Tesorería | 4.159.589 |
| Otros activos líquidos equivalentes | - |
| | <u>4.159.589</u> |

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 marzo de 2014.

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

11. Capital y otras aportaciones de socios

| | <u>Nº Acciones</u> | <u>Capital Social</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Saldo al 10 de abril de 2013 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Otros movimientos | 80.000.000 | 80.000.000 | 80.000.000 |
| Saldo al 31 de marzo de 2014 | 80.003.000 | 80.003.000 | 80.003.000 |

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

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

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

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

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la sociedad Automate Invest Holding, S.A., que poseía el 100% de las participaciones de Zambal Spain S.L. y un préstamo de 239.549.000 euros más 851.238 euros en concepto de intereses, entregó a Altaya Pte. Ltd. el 100% de las participaciones y la titularidad del préstamo y los intereses devengados. Por lo tanto, a partir de esta fecha, Altaya Pte. Ltd. pasa a ser el socio único de la Sociedad.

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

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

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

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

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

12. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado de 2014 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | <u>2014</u> |
|-------------------------------------|---------------------|
| <u>Base de reparto</u> | |
| Pérdidas y ganancias | (10.175.978) |
| | <u>(10.175.978)</u> |
| <u>Aplicación</u> | |
| Resultados de ejercicios anteriores | (10.175.978) |
| | <u>(10.175.978)</u> |

Adicionalmente, dada 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, si lo obtuviera, 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).

13. Deudas a corto y largo plazo

| | <u>2014</u> |
|--------------------------------------|------------------|
| Proveedores de inmovilizado | 1.347.959 |
| Fianzas | 1.917.434 |
| Deudas a largo plazo | 3.265.393 |
| Cuenta corriente con administradores | 82.413 |
| Depósitos recibidos | 80.233 |
| Deudas a corto plazo | 162.646 |
| | <u>3.428.039</u> |

La línea "Proveedores de inmovilizado" corresponde a un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa (ver nota 6).

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.

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.

14. Provisiones a corto plazo

| | <u>2014</u> |
|---------------------------------|----------------|
| Impuesto sobre Bienes Inmuebles | 495.872 |
| | <u>495.872</u> |

El saldo provisionado a 31 de marzo de 2014 corresponde al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que es titular y que la Sociedad recibirá durante el año natural 2014.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

| | <u>2014</u> |
|--|------------------|
| Acreedores varios | 588.873 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 15.173 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 550.981 |
| | <u>1.155.027</u> |

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

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo de 2014 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.

| | <u>Pagos realizados y pendientes de pago</u> | |
|--|--|------------|
| | <u>2014</u> | <u>%</u> |
| Realizados en lo dispuesto en la ley | 7.593.891 | 100 |
| Resto | - | - |
| Total pagos del ejercicio | <u>7.593.891</u> | <u>100</u> |
| PMPE (días) de pagos | - | - |
| Aplazamientos que a la fecha de cierre no superan lo dispuesto en la ley | - | - |

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 medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la

que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

16. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 307.813 euros se corresponde a la facturación anticipada de los contratos de alquiler en los que la Sociedad es arrendadora.

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 2014 es la siguiente:

| | 2014 | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------|---|---------------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | (10.175.978) | | - | - |
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - | - |
| Diferencias temporarias | 1.094.538 | - | 1.094.538 | - |
| Base imponible (resultado fiscal) | (9.081.440) | | | |

Los aumentos por diferencias temporarias corresponden a los siguientes conceptos:

| | 2014 |
|-----------------------------------|------------------|
| Límite a la amortización fiscal | 598.666 |
| Dotación de provisiones (Nota 14) | 495.872 |
| | 1.094.538 |

De acuerdo con el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, con efectos para todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2012 se limita la deducibilidad de los gastos financieros. De esta forma, sólo serán deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. No obstante, se admite la deducibilidad de 1.000.000 de euros, aunque se supere el indicado porcentaje. Adicionalmente se limita en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los periodos 2013 y 2014.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2013 y 2014. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del 2015.

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

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

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

- Al 31 de marzo de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- 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. En este sentido cabe mencionar que La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 6 de la presente memoria.

19. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

| Mercado | % |
|-----------|-------------|
| | <u>2014</u> |
| Madrid | 69 |
| Barcelona | 31 |
| | <u>100</u> |

| Actividad | 2014 |
|---|-------------------|
| Arrendamiento de inmuebles | 9.340.357 |
| Arrendamiento de plazas de aparcamiento | 336.807 |
| Refacturación de gastos | 1.296.550 |
| | 10.973.714 |

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

| | 2014 |
|--|---------------|
| Sueldos y salarios | 45.833 |
| Seguridad social y otras cargas sociales | 1.558 |
| | 47.391 |

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

| | 2014 |
|---------------------------------------|-------------|
| Altos directivos | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | 1 |
| Comerciales | - |
| | 1 |

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

| | 2014 | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Altos directivos | - | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | - | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - | - |
| | - | 1 | 1 |

Durante el ejercicio 2014, 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>2014</u> |
|---|------------------|
| Arrendamientos y cánones | 14.334 |
| Reparaciones y conservación | 39.576 |
| Servicios de profesionales independientes | 664.732 |
| Primas de seguro | 45.839 |
| Servicios bancarios y similares | 37.372 |
| Publicidad | 66.817 |
| Suministros | 165.738 |
| Otros servicios | 674.757 |
| Servicios exteriores | <u>1.709.165</u> |
| | |
| Tributos | 911.127 |
| Otros gastos de gestión corriente | 49 |
| | <u>2.620.341</u> |

20. Resultado financiero

| | <u>2014</u> |
|--|------------------|
| Ingresos financieros: | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros: | |
| - De terceros | 309.233 |
| | |
| Gastos financieros: | |
| Por deudas con empresas del grupo (Nota 11) | (851.238) |
| | |
| Resultado financiero | <u>(542.005)</u> |

21. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados. Adicionalmente, debido a la adquisición de inmuebles, la Sociedad ha prestado avales a terceros por valor de 1.347.959 euros como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos de compra-venta (ver nota 6).

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

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

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

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

| | <u>2014</u> |
|------------------|-------------|
| Menos de 1 año | 18.210.193 |
| Entre 1 y 5 años | 68.212.890 |
| Más de 5 años | 60.154.723 |

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 los ejercicios 2014, 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 anual finalizado el 31 de marzo del 2014 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieren 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.

- Thierry Julienne es administrador único de Abedo Asset Management Activities, S.L. donde es socio único y es presidente de IBA Capital Partners, S.L. donde posee indirectamente el 33% del capital social.

Adicionalmente, el resto de los miembros del Consejo de Administración que han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2014, ellos o las personas vinculadas con su persona, no ostentaban ninguna participación directa o indirecta en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal). Asimismo, confirman que no se han dedicado, ni por cuenta propia ni ajena, a ninguna actividad que pueda considerarse la misma, análoga o complementaria al género de actividad que constituye el objeto social de Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y que durante el ejercicio, ningún Consejero se encontraba en ningún supuesto de conflicto directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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:

| | <u>Servicios recibidos</u> | <u>Gastos Financieros</u> |
|---|----------------------------|---------------------------|
| IBA Capital Partners, S.L. (*) | 1.155.750 | - |
| Abedo Asset Management Activities, S.L. (*) | 180.000 | - |
| Automate Invest Holding, S.A. | - | 851.238 |
| Total gastos | 1.335.750 | 851.238 |

(*) Sociedades participadas indirecta o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad.

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

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio 2014.

24. Información sobre medio ambiente

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

25. Hechos posteriores al cierre

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




26. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 16 miles de euros. Durante el ejercicio 2014 no se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría.



1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano, 61. La Sociedad forma parte de un Grupo de Sociedades cuya sociedad dominante es su Accionista Único, Altaya Pte. Ltd. (Singapur).

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las cinco inversiones inmobiliarias que ha adquirido en el ejercicio 2013-2014 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2014, las ventas netas de la Sociedad fueron de 10.974 miles de euros, gracias a la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en el periodo. El resultado de explotación fue de (9.633.973) euros y el resultado del ejercicio ascendió a (10.175.978) euros.

3. Investigación y desarrollo

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

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

5. Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio.

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

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

8. Personal

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

| | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|-------------|
| Altos directivos | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | 1 |
| Comerciales | - |
| | <u>1</u> |

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

| | <u>2014</u> | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | <u>Hombres</u> | <u>Mujeres</u> | <u>Total</u> |
| Altos directivos | - | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | - | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>1</u> |

Durante el ejercicio 2014, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

9. 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.



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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE
2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014**

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 30 de junio de 2014, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 10 de abril de 2013 y el 31 de Marzo de 2014, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:

Thierry Yves Marie Julienne.

Consejero:

Pierre Jesus Castel.

Consejero:

Guy de Clercq.

Secretario:

Ivan Azinovic Gamo.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

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



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. a 31 de marzo de 2015, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



David Calzada Criado

23 de julio de 2015



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/13555
SELLO CORPORATIVO: 96,00. EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2015

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized letter or symbol.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresado en Euros)

| ACTIVO | Nota | 2015 | 2014 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 313.940.907 | 305.874.862 |
| Inmovilizado material | 5 | 750 | 1.031 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 309.593.705 | 302.728.803 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 9 | 4.346.452 | 3.145.028 |
| Otros activos financieros | | 4.346.452 | 3.145.028 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 123.492.413 | 9.730.149 |
| Activo no corriente mantenido para la venta | 6 | 117.906.151 | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 10 | 1.262.649 | 1.508.025 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 9 | 6.000 | 4.000.000 |
| Otros activos financieros | | 6.000 | 4.000.000 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 60.486 | 62.535 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 11 | 4.257.127 | 4.159.589 |
| TOTAL ACTIVO | | 437.433.320 | 315.605.011 |

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresado en Euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 2015 | 2014 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 368.518.716 | 310.218.260 |
| FONDOS PROPIOS | | 368.518.716 | 310.218.260 |
| Capital | 12 | 350.000.000 | 80.003.000 |
| Capital escriturado | | 350.000.000 | 80.003.000 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (10.175.978) | - |
| Otras aportaciones de socios | 12 | - | 240.391.238 |
| Resultado del ejercicio | 13 | 28.694.694 | (10.175.978) |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 65.418.290 | 3.265.393 |
| Deudas a largo plazo | 14 | 4.548.233 | 3.265.393 |
| Otros pasivos financieros | | 4.548.233 | 3.265.393 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | | 60.870.057 | - |
| PASIVO CORRIENTE | | 3.496.314 | 2.121.358 |
| Provisiones a corto plazo | 15 | 634.474 | 495.872 |
| Deudas a corto plazo | 14 | 1.240.348 | 162.646 |
| Otros pasivos financieros | | 1.240.348 | 162.646 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 16 | 1.492.207 | 1.155.027 |
| Periodificaciones a corto plazo | 17 | 129.285 | 307.813 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 437.433.320 | 315.605.011 |

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE
EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresada en Euros)

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | Nota | 2015 | 2014 (Reexpresado) |
|--|-------------|--------------------|-------------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 20 | 17.787.575 | 8.152.930 |
| Prestaciones de servicios | | 17.787.575 | 8.152.930 |
| Otros ingresos de explotación | | 150.000 | 1.173 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 150.000 | 1.173 |
| Gastos de personal | 20 | (127.671) | (47.391) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (120.000) | (45.833) |
| Cargas sociales | | (7.671) | (1.558) |
| Otros gastos de explotación | 20 | (2.562.477) | (1.699.145) |
| Servicios exteriores | | (974.400) | (787.969) |
| Tributos | | (1.588.077) | (911.127) |
| Otros gastos de gestión corriente | | - | (49) |
| Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias | 7 | (3.756.531) | (1.875.935) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias | 7 | 15.945.574 | (15.945.574) |
| Deterioros y pérdidas | | 15.945.574 | (15.945.574) |
| Otros Resultados | | 6.656 | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 27.443.126 | (11.413.942) |
| Ingresos financieros | 21 | 144.414 | 309.233 |
| Gastos financieros | 21 | (475.819) | (851.238) |
| RESULTADO FINANCIERO | 21 | (331.405) | (542.005) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 27.111.721 | (11.955.947) |
| Impuesto sobre beneficios | 18 | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | 27.111.721 | (11.955.947) |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos | 6 | 1.582.973 | 1.779.969 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 28.694.694 | (10.175.978) |

Las notas 1 a 27 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 TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y AL EJERCICIO
COMPREDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014

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

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|---------------------|
| Resultado del ejercicio | 28.694.694 | (10.175.978) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | - | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | 28.694.694 | (10.175.978) |

Las notas 1 a 27 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 TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014

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

| | Capital | Reserva Legal | Otras reservas | Resultados negativos de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|---|------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Saldo inicial 1.04.2013 | 3.000 | - | - | | - | - | 3.000 |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | | | |
| - Aumentos de capital | 80.000.000 | | | | | | 80.000.000 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | | | | | (10.175.978) | (10.175.978) |
| Otros movimientos | | | | | 240.391.238 | | 240.391.238 |
| Saldo final 31.03.2014 | 80.003.000 | - | - | | 240.391.238 | (10.175.978) | 310.218.260 |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | | | |
| - Aumentos de capital | 269.997.000 | | | | (240.391.238) | | 29.605.762 |
| - Reparto del resultado | | | | (10.175.978) | | 10.175.978 | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | | | | | 28.694.694 | 28.694.694 |
| Saldo final 31.03.2015 | 350.000.000 | - | - | (10.175.978) | - | 28.694.694 | 368.518.716 |

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresado en Euros)

| | Notas | 2015 | 2014 |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de explotación | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 13 | 28.694.694 | (10.175.978) |
| Ajustes del resultado: | | | |
| - Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material | 5 y 6 | 4.120.818 | 1.995.554 |
| - Correcciones valorativas por deterioro | 6 | (15.945.574) | 15.945.574 |
| - Variación de provisiones | 15 | 138.602 | 495.872 |
| - Ingresos financieros | 21 | (144.414) | (309.233) |
| - Gastos financieros | 21 | 475.819 | 851.238 |
| Cambios en el capital circulante: | | | |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 10 | 245.376 | (1.508.025) |
| - Acreedores y otras cuenta a pagar | 16 | 337.180 | 303.789 |
| - Otros activos y pasivos corrientes | | 901.223 | 407.924 |
| - Otros activos y pasivos no corrientes | | 81.416 | (328.745) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación: | | | |
| - Cobros de intereses | 21 | 144.414 | 309.223 |
| - Pagos de intereses | | (475.819) | - |
| Flujos de efectivo de actividades de explotación | | 18.573.735 | 7.987.193 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | | |
| Pagos por inversiones: | | | |
| - Inmovilizado material | 6 | - | (1.125) |
| - Inversiones inmobiliarias | 6 | (112.946.015) | (318.872.768) |
| - Otros activos financieros | 9 | (6.000) | (94.679.959) |
| Cobros por desinversiones: | | | |
| - Otros activos financieros | 9 | 4.000.000 | 89.332.000 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | (108.952.015) | (324.221.852) |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | | |
| - Emisión: Deudas con empresas del grupo | | 60.870.057 | - |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero: | | | |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios | 12 | 29.605.762 | 320.394.238 |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | | 90.475.819 | 320.394.238 |
| Variación neta de efectivo o equivalentes | | 97.538 | 4.159.579 |
| Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio | | 4.159.589 | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 4.257.127 | 4.159.589 |

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresada en Euros)

1. Información general

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

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

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

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad ha procedido a cambiar el al objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. (ver Nota 26).

A fecha 26 de diciembre de 2014, debido a las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad, se pierde la condición de unipersonalidad al entrar a formar parte del accionariado Loire Investments Pte. Ltd (Ver Nota 12).

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único en fecha 31 de julio de 2014. Las cuentas anuales del ejercicio 2015, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

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

c) Comparación de la información

Dado que tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 10 de abril de 2013, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes a 2015 incluyen el ejercicio fiscal íntegro, es decir, desde el 1 de abril de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015, en consecuencia las cifras del ejercicio no son comparativas.

Puesto que el 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ha clasificado dos de los inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2014 se presentan como re-expresados tras haberse incluido las reclasificaciones pertinentes para considerar ambos estados comparables debido a que cumple con las condiciones para ser clasificado como operaciones interrumpidas. A tal efecto se desglosa en las presentes cuentas anuales las partidas que componen, al 31 de marzo de 2014 y 2015, el resultado neto que procede de operaciones interrumpidas y sus flujos de efectivo correspondientes.

d) Agrupación de partidas

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

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

| | <u>Años</u> |
|---------------------------------------|-------------|
| Equipo para el proceso de información | 4 |

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

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de 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 7) bajo el capítulo de "Construcciones."

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas

que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

3.5 Activos financieros

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

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

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

reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

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

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.8 Pasivos financieros

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

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

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

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

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se reevalúa 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.

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

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

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

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

3.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.12 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.13 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

3.14 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

3.16 Costes por intereses

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

3.17 Fianzas

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

3.18 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 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.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

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

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante 2014 y 2015, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de marzo de 2015 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 60.866.557 euros. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha estado financiada mediante préstamos otorgados por dos sociedades vinculadas, la cual ha sido capitalizada atendiendo a lo expuesto en la Nota 12 de la presente memoria. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 472.319 euros (851.238 euros en 2014) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

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

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

- Saldo relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 9)
- Saldo 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 a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

| | Menos de un año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 5 años | Más de 5 años |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Al 31 de marzo de 2015 | | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.492.207 | 60.870.057 | - | - |
| Otros cuentas a pagar | 1.240.348 | - | 1.347.959 | 3.200.274 |
| Total | 2.732.555 | 60.870.057 | 1.347.959 | 3.200.274 |
| Al 31 de marzo de 2014 | | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.155.027 | - | - | - |
| Otros cuentas a pagar | 162.646 | - | 1.347.959 | 1.917.434 |
| Total | 1.317.673 | - | 1.347.959 | 1.917.434 |

4.2. Gestión del capital

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

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

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

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|--------------|-------------|
| Posición neta de tesorería (*) | (56.612.930) | 4.159.589 |
| Patrimonio Neto | 368.518.716 | 310.218.160 |
| % Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto | 15,36% | 1,34% |

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

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

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

5. Inmovilizado material

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

| | Equipos para el proceso de la información | Total |
|----------------------------|---|--------------|
| Saldo a 10.04.2013 | | |
| Coste | - | - |
| Amortización acumulada | - | - |
| Valor contable | - | - |
| Altas | 1.126 | 1.126 |
| Bajas | - | - |
| Dotación para amortización | (95) | (95) |
| Saldo a 31-03-2014: | | |
| Coste | 1.126 | 1.126 |
| Amortización acumulada | (95) | (95) |
| Valor contable | 1.031 | 1.031 |

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

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2015 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

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

c) Bienes totalmente amortizados

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

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

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

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante los ejercicios 2015 y 2014 así como el impacto en la reclasificación efectuada en el balance de la Sociedad:

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

| | 2015 |
|------------------------|--------------------|
| Coste (*) | 118.390.058 |
| Amortización acumulada | (483.907) |
| Total | 117.906.151 |

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

b) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| Prestaciones de servicios | 5.305.415 | 2.820.784 |
| Otros gastos de explotación | (3.358.154) | (921.196) |
| Amortización de las inversiones inmobiliarias | (364.288) | (119.619) |
| Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas | 1.582.973 | 1.779.969 |

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

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------------|------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | 1.947.261 | 1.773.409 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | (3.723.459) | (114.655.222) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | - | 114.655.222 |
| | (1.776.198) | 1.773.409 |

7. Inversiones inmobiliarias

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

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

| | Terrenos | Construcciones | Otras Instalaciones | Inversiones inmobiliarias en curso | Total |
|--|--------------------|-------------------|------------------------|--|--------------------|
| Saldo a 10.04.2013 | | | | | |
| Coste | - | - | - | - | - |
| Amortización acumulada | - | - | - | - | - |
| Valor neto contable | - | - | - | - | - |
| Altas | 202.388.566 | 94.064.762 | 24.090.321 | 126.187 | 320.669.836 |
| Bajas | - | - | - | - | - |
| Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio | (8.079.671) | (6.292.724) | (1.573.179) | - | (15.945.574) |
| Dotación para amortización | - | (1.217.162) | (778.297) | - | (1.995.459) |
| Trasposos | - | - | - | - | - |
| Saldo a 31.03.2014 | 194.308.895 | 86.554.876 | 21.738.845 | 126.187 | 302.728.803 |
| Coste | 202.388.566 | 94.064.762 | 24.090.321 | 126.187 | 320.669.836 |
| Amortización acumulada | - | (1.217.162) | (778.297) | - | (1.995.459) |
| Pérdidas por deterioro | (8.079.671) | (6.292.724) | (1.573.179) | - | (15.945.574) |
| Valor neto contable | 194.308.895 | 86.554.876 | 21.738.845 | 126.187 | 302.728.803 |

Los trasposos, reflejados en el cuadro anterior, durante el ejercicio 2015 se corresponden con determinados inmuebles que han sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta (véase nota 6). Dentro de la dotación a la amortización del ejercicio 2015 se encuentran 364.288 euros (119.619 euros en el ejercicio 2014) que han sido clasificados como operaciones interrumpidas (véase nota 6).

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio:

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

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2015 ha ascendido a 106.000.000 euros (308.629.211 euros en 2014).

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el coste activado corresponde a impuestos no recuperables y a gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llevar a cabo tales transacciones por importe de 3.222.558 euros (11.914.438 euros en 2014).

a) Pérdidas por deterioro

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

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

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

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 Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

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

La metodología de valoración adoptada en el ejercicio 2015 para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

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

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

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

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

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

c) Bienes totalmente amortizados

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

d) Seguros

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

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------|--------------|
| Ingresos por arrendamiento | 21.340.653 | 9.677.164 |
| Refacturación de gastos | 1.752.337 | 1.296.550 |
| Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*) | 6.639.300 | (19.652.500) |
| Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**) | (1.037.594) | (387.463) |

(*) Incluidas las pérdidas por deterioro y reversiones de deterioro registradas durante el ejercicio.

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

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

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

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

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 2.998.493 euros (1.797.069 euros en el ejercicio 2014), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

| A 31 de marzo de 2014 | Inversiones Financieras (Nota 9) | Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10) | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11) |
|--|-------------------------------------|---|---|
| Otros activos financieros No Corriente | 3.145.028 | - | - |
| | 3.145.028 | - | - |
| Otros activos financieros Corriente | 4.000.000 | 1.443.086 | 4.159.589 |
| | 4.000.000 | 1.443.086 | 4.159.589 |

b) Pasivos financieros:

| A 31 de marzo de 2015 | Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16) |
|--|---|
| Otros pasivos financieros No Corriente | 65.418.290 |
| | 65.418.290 |
| Otros pasivos financieros Corriente | 2.422.119 |
| | 2.422.119 |
| A 31 de marzo de 2014 | Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16) |
| Otros pasivos financieros No Corriente | 3.265.393 |
| | 3.265.393 |
| Otros pasivos financieros Corriente | 766.693 |
| | 766.693 |

8.2 Análisis por vencimientos

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

9. Inversiones financieras

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------------------|------------------|
| Imposición a plazo fijo | 1.347.959 | 1.347.959 |
| Fianzas | 2.998.493 | 1.797.069 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4.346.452 | 3.145.028 |
| Imposición a plazo fijo | - | 4.000.000 |
| Otros activos financieros | 6.000 | - |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6.000 | 4.000.000 |
| | 4.352.452 | 7.145.028 |

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

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

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

En julio de 2014 venció la imposición a plazo fijo de la Sociedad mantenía con BBVA por importe de 4.000.000 euros.

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se encuentran recogidas las aportaciones de fondos a dos sociedades, que están pendientes de inscripción en el registro a cierre del ejercicio, que han sido inscritas con posterioridad (Ver nota 26).

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------------------|------------------|
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 267.540 | 1.364.814 |
| Linealización de las rentas y anticipos | 940.814 | - |
| Efectos en gestión de cobro | 5.280 | - |
| Deudores | 18.735 | 78.272 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 30.280 | 64.939 |
| | 1.262.649 | 1.508.025 |

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

El saldo de las cuentas comerciales vencidas pero no deterioradas al 31 de marzo de 2015 es de 128.517 euros (317.947 euros en 2014), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 3 y 12 meses.

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

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------|------------------|------------------|
| Tesorería | 4.257.127 | 4.159.589 |
| | <u>4.257.127</u> | <u>4.159.589</u> |

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 marzo de 2015.

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

12. Capital y otras aportaciones de socios

| | <u>Nº Acciones</u> | <u>Capital social</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Saldo al 1 de abril de 2014 | 80.003.000 | 80.003.000 | 80.003.000 |
| Otros movimientos | 269.997.000 | 269.997.000 | 269.997.000 |
| Saldo al 31 de marzo de 2015 | <u>350.000.000</u> | <u>350.000.000</u> | <u>350.000.000</u> |

| | <u>Nº Acciones</u> | <u>Capital social</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Saldo al 10 de abril de 2013 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Otros movimientos | 80.000.000 | 80.000.000 | 80.000.000 |
| Saldo al 31 de marzo de 2014 | <u>80.003.000</u> | <u>80.003.000</u> | <u>80.003.000</u> |

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

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

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

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

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la sociedad Automate Invest Holding, S.A., que poseía el 100% de las participaciones de Zambal Spain S.L. y un préstamo de 239.540.000 euros más 851.238 euros en

concepto de intereses, entregó a Altaya Pte. Ltd. el 100% de las participaciones y la titularidad del préstamo y los intereses devengados. Por lo tanto, a partir de esta fecha, Altaya Pte. Ltd. pasa a ser el socio único de la Sociedad.

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

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

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

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

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

- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 12.980.762 euros y en virtud del préstamo suscrito por 18.500.000 euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver nota 24).
- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 16.625.000 euros y en virtud de los préstamos suscritos por 11.000.000 euros y 6.500.000 euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. (Ver nota 24).
- Con cargo a reservas de la Sociedad de la partida "Otras aportaciones de socios" por una cuantía de 240.391.238 euros.

Por defectos de forma en la presentación en el registro estas ampliaciones han sido registradas e inscritas con posterioridad al cierre del ejercicio en fecha 18 de junio de 2015.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

13. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado de 2015 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------------|---------------------|
| Base de reparto | | |
| Pérdidas y ganancias | 28.694.694 | (10.175.978) |
| | 28.694.694 | (10.175.978) |
| Aplicación | | |
| Reserva Legal | 2.869.469 | - |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 2.869.469 | (10.175.978) |
| Dividendos | 22.955.756 | - |
| | 28.694.694 | (10.175.978) |

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

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Deudas a l/p con empresas del grupo | (60.870.057) | - |
| Proveedores de inmovilizado | (1.347.959) | (1.347.959) |
| Fianzas | (3.200.274) | (1.917.434) |
| Deudas a largo plazo | (65.418.290) | (3.265.393) |
| Cuenta corriente con administradores | (9.429) | (82.413) |
| Depósitos recibidos | (1.230.919) | (80.233) |
| Deudas a corto plazo | (1.240.348) | (162.646) |
| | (66.658.638) | (3.428.039) |

La línea "Deudas con empresas del grupo" recoge el préstamo con grupo para la compra de inversiones inmobiliarias. (Ver nota 24).

La línea "Proveedores de inmovilizado" corresponde a un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio anterior que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa (ver Nota 7).

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. Provisiones a corto plazo

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Impuesto sobre Bienes Inmuebles | 634.474 | 495.872 |
| | 634.474 | 495.872 |

El saldo provisionado a 31 de marzo de 2015 corresponde al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que es titular y que la Sociedad recibirá y pagará durante el próximo ejercicio.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------|--------------------|
| Proveedores | (1.003.954) | - |
| Anticipos a proveedores | (151.817) | - |
| Acreedores varios | (26.000) | (588.873) |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | - | (15.173) |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | (310.436) | (550.981) |
| | (1.492.207) | (1.155.027) |

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

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo de 2015 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

| | 2015 | |
|--|------------------|------------|
| | Euros | % |
| Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal | 9.597.156 | 100 |
| Resto | 0 | 0 |
| Total de pagos del ejercicio | 9.597.156 | 100 |
| Plazo medio de pago excedidos (Días) | 0 | 100 |
| Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepase el plazo máximo legal | 0 | 0 |

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 medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

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

17. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 129.285 euros (307.813 euros en 2014) se corresponde a la facturación anticipada de los contratos de alquiler en los que la Sociedad es arrendadora.

18. 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 2014 y 2015 es la siguiente:

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

| | | 2014 | | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------|---|---------------|
| | | Cuenta de pérdidas y ganancias | | Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | |
| | | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | (10.175.978) | | | - | - |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - | - | - |
| Diferencias temporarias | 1.094.538 | | 1.094.538 | - | - |
| Base imponible (resultado fiscal) | <u>(9.081.440)</u> | | | | |

Los aumentos por diferencias temporarias corresponden a los siguientes conceptos:

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Límite a la amortización fiscal | 1.331.334 | 598.666 |
| Dotación de provisiones (Nota 15) | 634.474 | 495.872 |
| | 1.965.808 | 1.094.538 |

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

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

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

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

Los saldos a cierre del ejercicio 2014 y 2015 son los siguientes:

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Retenciones | 30.280 | 3.265.393 |
| Activo Corriente (Nota 10) | 30.280 | 3.265.393 |
| IVA | 309.820 | 550.163 |
| Seguridad Social | 616 | 818 |
| Pasivo Corriente (Nota 16) | 310.436 | 550.981 |

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

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

- Al 31 de marzo de 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:
 - Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
 - Edificio terciario situado en la calle Preciados, 9 de Madrid adquirido el 31 de octubre de 2013.
 - Edificio Comercial y de oficinas situado en la calle Serrano, 61 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
 - Edificio de oficinas J.Benavente (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
 - Edificio de oficinas de Avda. de Manoteras (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.

20. 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 | 2015 | 2014 |
|-----------|------|------|
| Barcelona | 20% | 31% |
| Madrid | 80% | 69% |
| | 100% | 100% |

| Actividad | 2015 | 2014 |
|-----------|------|------|
| | | |



| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Arrendamiento de inmuebles | 16.999.441 | 6.519.573 |
| Arrendamiento de plazas de aparcamiento | 70.763 | 336.807 |
| Refacturación de gastos | 717.371 | 1.296.550 |
| | 17.787.575 | 8.152.930 |

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Sueldos y salarios | 120.000 | 45.832 |
| Seguridad social | 4.185 | 681 |
| Otras cargas sociales | 3.486 | 878 |
| | 127.671 | 47.391 |

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

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Altos directivos | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | 1 | 1 |
| Comerciantes | - | - |
| | 1 | 1 |

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

| | 2015 | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Altos directivos | - | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | - | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - | - |
| | - | 1 | 1 |

| | 2014 | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Altos directivos | - | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | - | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - | - |
| | - | 1 | 1 |

Durante el ejercicio 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|------------------|
| Servicios exteriores: | | |
| Alquileres | - | 14.334 |
| Reparaciones y conservación | 299.069 | 39.576 |
| Servicios de profesionales independientes | 583.381 | 364.732 |
| Primas de seguros | 71.007 | 45.839 |
| Servicios bancarios y similares | 17.370 | 17.372 |
| Publicidad y Relaciones Públicas | - | 36.817 |
| Suministros | 458 | 80.738 |
| Otros servicios | 3.115 | 409.756 |
| | <u>974.400</u> | <u>1.009.164</u> |
| | | |
| Tributos | 1.588.077 | 689.932 |
| Otros Gastos de Gestión Corriente | - | 49 |
| | <u>2.562.477</u> | <u>1.699.145</u> |

21. Resultado financiero

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|------------------|
| Ingresos financieros: | | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | |
| - De terceros | 144.414 | 309.233 |
| | <u>144.414</u> | <u>309.233</u> |
| | | |
| Gastos financieros: | | |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas | (475.819) | (851.238) |
| | <u>(475.819)</u> | <u>(851.238)</u> |
| | | |
| Resultado financiero | <u>(331.405)</u> | <u>(542.005)</u> |

22. Contingencias

a) Pasivos contingentes

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

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

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

Compromisos por arrendamiento operativo

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

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------------------|-------------|-------------|
| Menos de 1 año | 21.966.912 | 18.210.193 |
| Entre 1 y 5 años | 75.848.548 | 68.212.890 |
| Más de 5 años | 69.432.582 | 60.154.723 |

23. 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 los ejercicios 2014 y 2015, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la nota 24.

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 los ejercicios finalizados el 31 de marzo del 2015 y 2014 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

- Thierry Julienne es administrador único de Abedo Asset Management Activities, S.L. donde es socio único y es presidente de IBA Capital Partners, S.L. donde posee indirectamente el 40% del capital social.

Adicionalmente, el resto de los miembros del Consejo de Administración que han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2015, ellos o las personas vinculadas con su persona, no ostentaban ninguna participación directa o indirecta en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Zambal Spain Socimi, S.A. Asimismo, confirman que no se han dedicado, ni por cuenta propia ni ajena, a ninguna actividad que pueda considerarse la misma, análoga o complementaria al género de actividad que constituye el objeto social de Zambal Spain Socimi, S.A. y que durante el ejercicio, ningún Consejero se encontraba en ningún supuesto de conflicto directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A. En vista de la renuncia presentada por el consejero Don Pierre Jesus Castel con fecha 9 de julio de 2015, en dicha fecha se ha procedido al nombramiento de Jonathan Andrew Melville Cave como nuevo miembro del Consejo de Administración.

24. 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 marzo de 2014 | Servicios recibidos | Gastos Financieros |
|---|----------------------------|---------------------------|
| IBA Capital Partners, S.L. (*) | 1.155.750 | - |
| Abedo Asset Management Activities, S.L. (*) | 180.000 | - |
| Automate Invest Holding, S.A. | - | 851.238 |
| Total gastos | 1.335.750 | 851.238 |
| | | |
| A 31 de marzo de 2015 | Servicios recibidos | Gastos Financieros |
| IBA Capital Partners, S.L. (*) | 1.850.144 | - |
| Abedo Asset Management Activities, S.L. (*) | 60.000 | - |
| Loire Investment, Ltd | - | 164.654 |
| Altaya PTE, Ltd | - | 311.165 |
| Total gastos | 1.910.144 | 475.819 |

(*) Sociedades participadas indirecta o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 257.544 euros de los honorarios de gestión (128.772 euros en el ejercicio anterior) que se encuentran reconocidos en el epígrafe de servicios exteriores.

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

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio 2015.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

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

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

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

Con Altaya formalizó tres préstamos:

- a) El primero de ellos con fecha 4 de julio de 2014, por importe de 18.500.000 euros, del que a 31 de marzo de 2015 están dispuestos 5.519.238 euros tras la capitalización de parte del préstamo (ver nota 12) y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 30 de septiembre de 2016, el cual devenga un tipo de interés del 3% tras 3 meses de carencia.
- b) El segundo de ellos con fecha 9 de diciembre de 2014 y por importe de 10.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de marzo de 2015 y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 30 de diciembre de 2016, el cual devenga un tipo de interés del 2% tras 6 meses de carencia.
- c) El tercero con fecha 15 de enero de 2015, por un importe de 44.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de marzo de 2015 y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 15 de enero de 2017, el cual devenga un tipo de interés del 3% tras 6 meses de carencia.

Los intereses devengados por la totalidad de los tres préstamos anteriores durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento de los préstamos, son de 311.165 euros. No existen vencimientos parciales, siendo la total amortización de los préstamos en sus respectivas fechas de vencimiento.

Con Loire formalizó dos préstamos:

- a) El primero de ellos con fecha 8 de julio de 2014, por importe de 6.500.000 euros, del que a 31 de marzo de 2015 están dispuestos 875.000 euros tras la capitalización de parte del préstamo (ver nota 12) y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 30 de septiembre de 2016, el cual devenga un tipo de interés de Euribor + 0,75% tras 6 meses de carencia.
- b) El segundo de ellos con fecha 2 de julio de 2014, por importe de 11.000.000 euros, que a 31 de marzo de 2015 se encontraba amortizado en su totalidad, devengó un interés del 3% tras 3 meses de carencia.

Los intereses devengados por estos préstamos durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento del préstamo, son de 164.654 euros. No existen vencimientos parciales, siendo la total amortización de los préstamos en sus respectivas fechas de vencimiento.

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.

25. Información sobre medio ambiente

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

26. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad ha procedido a aprobar con fecha 9 de Julio de 2015 el cambio, en sus estatutos, del objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias. Adicionalmente en el mismo acto se ha acordado modificar el periodo temporal del ejercicio social, que en lo sucesivo abarcará desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre, excepcionalmente el próximo ejercicio social tendrá una duración inferior a un año, desde el 1 de abril de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015.

La sociedad ha procedido a inscribir en el Registro Mercantil con fecha 18 de junio de 2015 las sociedades cuya inversión se encuentra recogida en el epígrafe "Otros activos financieros" tal como se recoge en la nota 9 de la presente memoria.

En vista de la renuncia presentada por el consejero Don Pierre Jesus Castel con fecha 9 de julio de 2015, en dicha fecha se ha procedido al nombramiento de Jonathan Andrew Melville Cave como nuevo miembro del Consejo de Administración.

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

27. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 29.000 euros (16.000 euros en 2014) de euros. Durante el ejercicio 2015 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 4.000 euros (en el ejercicio 2014 no se prestaron servicios por otras sociedades de la red PwC distintos a los de auditoría).

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014 - 2015

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano, 61. La Sociedad forma parte de un Grupo de Sociedades cuya sociedad dominante es su Accionista Único, Altaya Pte. Ltd. (Singapur).

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las ocho inversiones inmobiliarias que ha adquirido en el ejercicio 2013-2015 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2015, las ventas netas de la Sociedad fueron de 23.092.990 euros (10.973.714 euros en 2014) (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas), gracias a la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en el periodo. El resultado de explotación fue de 27.443.126 euros en 2015 ((11.413.942) euros en 2014) y el resultado del ejercicio ascendió a 28.694.694 euros en 2015 ((10.175.978) euros en 2014).

3. Investigación y desarrollo

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

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

5. Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio.

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

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014 - 2015

8. Personal

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Altos directivos | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - |
| | <u>1</u> | <u>1</u> |

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

| | <u>2015</u> | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | <u>Hombres</u> | <u>Mujeres</u> | <u>Total</u> |
| Altos directivos | - | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | - | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | <u>2014</u> | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | <u>Hombres</u> | <u>Mujeres</u> | <u>Total</u> |
| Altos directivos | - | - | - |
| Titulados, técnicos y administrativos | - | 1 | 1 |
| Comerciales | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>1</u> |

Durante el ejercicio 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

9. 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.



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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y
2014**

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) en fecha 17 de Julio de 2015, 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 terminado el 31 de Marzo de 2015, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne.



Consejero:
Guy de Clercq.



Consejero:
Jonathan Cave.



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo.



Anexo II. Cuentas anuales auditadas de Iberia Nora correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014

**INVERSIONES IBERIA NORA, S.L.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Informe de auditoría independiente y
cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2014



**INVERSIONES IBERIA NORA, S.L.
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Informe de auditoría independiente y
cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2014

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Inversiones Iberia Nora, S.L.U., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Inversiones Iberia Nora, S.L.U. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2013, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados abreviados de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014, no han sido auditadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Calzada Criado

30 de julio de 2015



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/13605
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE
INVERSIONES IBERIA NORA, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

Julio 2015

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en euros)

Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal)
NIF: B86877883

| ACTIVO | Nota | 31/12/2014 | 31/12/2013 (No auditado) |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 121.333.098,97 | - |
| III. Inversiones inmobiliarias. | 5 | 117.292.871,98 | - |
| V. Inversiones financieras a largo plazo. | | 4.040.226,99 | - |
| 3 Otras inversiones financieras a largo plazo. | 6, 7 | 4.040.226,99 | - |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 2.815.843,39 | 9.250,00 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. | 6, 7 | 57.681,92 | - |
| 3. Deudores varios. | | 57.681,92 | - |
| VI. Periodificaciones. | | 18.394,45 | 6.250,00 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 8 | 2.739.767,02 | 3.000,00 |
| 1. Tesorería. | | 2.739.767,02 | 3.000,00 |
| TOTAL ACTIVO (A + B) | | 124.148.942,36 | 9.250,00 |

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en euros)

Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal)
NIF: B86877883

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31/12/2014 | 31/12/2013 (No auditado) |
|---|-------------|-----------------------|---|
| A) PATRIMONIO NETO | | 10.453.974,80 | (5.930,23) |
| A-1) Fondos propios. | | 10.453.974,80 | (5.930,23) |
| I. Capital. | 9 | 1.198.000,00 | 3.000,00 |
| 1. Capital escriturado. | | 1.198.000,00 | 3.000,00 |
| II. Prima de asunción. | 9 | 10.755.000,00 | |
| III. Reservas. | | (4.981,73) | (636,04) |
| 2. Otras reservas. | | (4.981,73) | (636,04) |
| V. Resultados de ejercicios anteriores. | | (8.294,19) | - |
| 2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores). | | (8.294,19) | - |
| VII. Resultado del ejercicio. | | (1.485.749,28) | (8.294,19) |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 110.454.263,67 | - |
| II. Deudas a largo plazo. | 6,11 | 74.781.666,83 | - |
| 2. Deudas con entidades de crédito. | | 72.688.914,26 | - |
| 3. Otras (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.). | | 1.500.000,00 | - |
| 4. Derivados | | 592.752,57 | - |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | 6,11,14 | 35.672.596,84 | - |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 3.240.703,89 | 15.180,23 |
| III. Deudas a corto plazo. | 6,11 | 474.606,33 | - |
| 2. Deudas con entidades de crédito. | | 474.606,33 | - |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 6,14 | 1.428.347,07 | - |
| 1. Deudas con empresas del grupo y asociadas. | | 1.428.347,07 | - |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | | 1.337.750,49 | 15.180,23 |
| 3. Acreedores varios. | 6 | 114.392,63 | 15.117,96 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas. | 12 | 1.223.357,86 | 62,27 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) | | 124.148.942,36 | 9.250,00 |

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013 (Expresada en euros)**

Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal)
NIF: B86877883

| | Nota | 31/12/2014 | 31/12/2013 (No auditado) |
|---|-----------|-----------------------|--------------------------------|
| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios. | 13 | 7.528.225,36 | - |
| 7. Otros gastos de explotación. | 13 | (136.224,66) | (8.294,19) |
| 8. Amortización de las inversiones inmobiliarias. | 5 | (2.035.767,69) | - |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12) | | 5.356.233,01 | (8.294,19) |
| 13. Gastos financieros. | | (5.128.212,75) | - |
| 14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros. | | (592.752,57) | - |
| B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16) | 13 | (5.720.965,32) | - |
| C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B) | | (364.732,31) | (8.294,19) |
| 17. Impuestos sobre beneficios. | 12 | (1.121.016,97) | - |
| D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17) | | (1.485.749,28) | (8.294,19) |

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresados en Euros)

Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal)
NIF: B86877883

| | 2014 | 2013 (No auditado) |
|---|-----------------------|-----------------------|
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | (1.485.749,28) | (8.294,19) |
| Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto | | |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI) | 0,00 | 0,00 |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C) | (1.485.749,28) | (8.294,19) |



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en Euros)

Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal)

NIF: B86877883

| | Capital | Prima de asunción | Reservas voluntarias | Resultado ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|
| SALDO AJUSTADO, 1 enero 2013 | - | - | - | - | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos | 3.000,00 | | (636,04) | | (8.294,19) | (8.294,19) |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | 2.363,96 | 2.363,96 |
| SALDO, 31 diciembre 2013 (No auditado) | 3.000,00 | | (636,04) | - | (8.294,19) | (5.930,23) |
| Ajustes por cambios de criterio 2010 y anteriores | | | | | | - |
| Ajustes por errores 2010 y anteriores | | | | | | - |
| SALDO AJUSTADO, 1 enero 2014 | 3.000,00 | - | (636,04) | - | (8.294,19) | (5.930,23) |
| Total ingresos y gastos reconocidos | 1.195.000,00 | 10.755.000,00 | | | (1.485.749,28) | (1.485.749,28) |
| Operaciones con socios o propietarios | 1.195.000,00 | 10.755.000,00 | | | | 11.950.000,00 |
| - Aumentos de capital | | | | | | 11.950.000,00 |
| Distribución del Resultado | | | | (8.294,19) | 8.294,19 | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | | | (4.345,69) | | | (4.345,69) |
| SALDO, 31 diciembre 2014 | 1.198.000,00 | 10.755.000,00 | (4.981,73) | (8.294,19) | (1.485.749,28) | 10.453.974,80 |

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014
(Expresada en Euros)

1. Información general

La sociedad INVERSIONES IBERIA NORA S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad) se constituyó el 26 de noviembre de 2013. El domicilio social se encuentra en la calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida sino desde su constitución.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en lo siguiente:

1. La participación en proyectos industriales y comerciales mediante la suscripción de acciones y participaciones de sociedades mercantiles.
2. La investigación de mercados y promoción del comercio exterior.
3. La promoción y realización de las actuaciones urbanísticas, técnicas, legales, comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción, arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de Centros o Parques Comerciales, de Ocio u Hoteles y cualesquiera otros tipos de equipamientos comunitarios y sociales, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.
4. La compra y venta de edificios, locales comerciales, terrenos o cualquier otro bien inmueble; su explotación, bien directamente, bien en arrendamiento, igualmente, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.
5. El estudio, elaboración y desarrollo de proyectos relacionados con Centros o Parques Comerciales, Parques Deportivos y de Ocio, Areas Residenciales, Equipamientos Comunitarios y Sociales.
6. El desarrollo de actividades relacionadas con Internet, incluyendo el diseño y explotación de páginas en Internet ("Web sites") y/o de correo electrónico.
7. Los servicios de cualquier tipo de publicidad, incluyendo, en particular y sin limitación alguna, la digital, la electrónica y la informática.
8. La producción y distribución de contenidos para medios de comunicación; creación y realización de medios de comunicación y en general, cualquier actividad vinculada a la generación y transmisión de información.
9. El desarrollo de toda clase de aplicaciones y proyectos de informática y telecomunicaciones; la consultoría y servicios profesionales de informática, así como la venta y comercialización de toda clase de productos de "Software" y "Hardware".



10. La dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

11. La prestación de todo tipo de servicios inmobiliarios y la realización de toda clase de inversiones de bienes inmuebles situados en España o en el extranjero, así como la explotación económica de dichos bienes a través de cualesquiera negocios jurídicos excepto el arrendamiento financiero.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. En general quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

En relación con aquellos servicios profesionales incluidos en el objeto social que, conforme a la normativa vigente, tengan que ser realizados por personas físicas con titulación académica y/o colegiación profesional suficiente, la Sociedad solo realizará funciones de mediación entre quienes soliciten tales servicios y los profesionales integrados en ella, que prestarán tales servicios en su propio nombre.

La principal actividad de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de un complejo empresarial integrado por diez bloques que configuran cinco edificios de oficinas independientes a un único arrendatario (Vodafone España, S.A.U.). Las principales características del contrato de arrendamiento se encuentran descritas en la nota 14 de la presente memoria abreviada.

El Grupo está controlado por London & Regional Overseas Ltd. constituida en Inglaterra, que posee el 100% de las participaciones de la Sociedad.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales abreviadas,

el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, están expresadas en Euros.

b) Principios contables

El balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se han confeccionado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

c) Comparación de la información

Dado que tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 26 de noviembre de 2013, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes a 2014 incluyen el ejercicio íntegro, es decir, desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014, en consecuencia las cifras del ejercicio no son comparativas. Adicionalmente las cifras del ejercicio 2013 de los distintos estados abreviados no fueron sometidas a auditoría, ya que no cumplía los requisitos para serlo.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria abreviada. En el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

✓ Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria

Los administradores de la Sociedad determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

✓ Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- o Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- o Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- o Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encargó en el ejercicio 2014 a un experto tasador independiente, una valoración independiente de la inversión inmobiliaria. La metodología utilizada consiste en estimar los flujos de efectivo futuros esperados de los activos utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

El resultado de esta valoración, menos los costes de transacción, arroja un importe de 121.967.000,00 euros.

- ✓ Impuesto sobre las ganancias

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretación de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además existen varios factores, ligados principalmente pero no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Sociedad.

- ✓ Estimación de los incentivos al arrendamiento

La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a un único inquilino por un período inicial de 15 años, con una renegociación de la renta a mercado una vez transcurridos los 10 primeros años. La renta que se ha estipulado en el contrato de arrendamiento es una renta escalonada (Ver Nota 10.j). La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta atendiendo a los 10 primeros años, fecha en la que la renta está estipulada en contrato y no depende de las variaciones del mercado. La cuenta a cobrar correspondiente ha sido descontada a un tipo de interés sin riesgo equivalente al tipo de bono español a 10 años. Estas estimaciones son analizadas al cierre de cada ejercicio por los administradores.

f) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 424.860,50 euros (fondo de maniobra negativo de 5.930,23 euros a 31 de diciembre de 2013). Considerando las circunstancias, el Grupo ha manifestado su voluntad de seguir prestando apoyo financiero durante los próximos doce meses a partir de la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.




Teniendo en cuenta el mencionado apoyo, los administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Resultado del ejercicio

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad registra pérdidas de 1.485.749,28 euros, por lo que no procede distribución de resultados. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un inmueble en propiedad que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por la Sociedad.

Los elementos de este epígrafe que figuran en el activo del balance abreviado están valorados por su precio o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro reconocidas, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos cuyo desglose es el siguiente:

| | Años vida útil (años) |
|------------------------|----------------------------------|
| Construcciones | 7 - 75 |
| Instalaciones técnicas | 8 - 30 |

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de los activos son capitalizadas. Los gastos financieros y diferencias en cambio directamente relacionados con la inversión inmobiliaria y devengados antes de su puesta en funcionamiento son igualmente capitalizados. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente.

b) Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de la inversión inmobiliaria 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.



c) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como es el caso del fondo de comercio, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable 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). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, 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.

d) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

Fianzas y depósitos

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe de 2 meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, el 100% de esta fianza se deposita en el organismo autonómico correspondiente (IVIMA). De esta forma, se clasifica en el pasivo a largo plazo del balance abreviado la fianza recibida del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance abreviado la depositada en el IVIMA. El valor por el que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.



e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la Sociedad, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

f) Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

En el caso de adquisición de participaciones 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 participaciones 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.

g) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

h) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias y las bases imponibles negativas.

i) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

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

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

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

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

o Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler del inmueble. Estos servicios se suministran por períodos concretos estipulados en el contrato de arrendamiento. Los ingresos de dichos contratos, se reconocen a las tarifas estipuladas en el mismo de manera lineal.

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento con Vodafone España, S.A.U., arrendatario único del inmueble registrado como inversión inmobiliaria. Dicho contrato se encuentra firmado por un plazo mínimo de 10 años, estableciéndose la renta en los siguientes términos:

- Primer año de vigencia (desde el 21 de marzo de 2014): renta anual de 6.000.000 euros
- Segundo año de vigencia: renta anual de 8.000.000 euros
- Tercer año de vigencia: renta anual de 9.000.000 euros
- Del cuarto al séptimo año de vigencia: se aplicará, exclusivamente al alza, la variación porcentual experimentada por el IPC o en todo caso un incremento mínimo del 3% sobre la renta del año inmediatamente anterior.
- Octavo año de vigencia: se aplicará, exclusivamente al alza, la variación porcentual experimentada por el IPC o en todo caso un incremento mínimo del 15% sobre la renta del año inmediatamente anterior.
- Del noveno al décimo año de vigencia: se aplicará, exclusivamente al alza, la variación porcentual experimentada por el IPC.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato. En este caso comprende el período de 10 años que es el período de tiempo en el que el arrendamiento está fijado contractualmente.

o Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.



k) Arrendamientos

La Sociedad obtiene rentas por el arrendamiento de un edificio de oficinas. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad estima los incentivos concedidos al arrendatario en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento máximo en el que hay fijada una renta establecida en contrato (10 años), y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

l) 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.

m) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

n) Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos variaciones de tipo de interés. Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Los instrumentos financieros derivados que tiene suscritos la Sociedad no califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor de los mismos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden un complejo empresarial de 10 bloques que comprenden 5 edificios de oficinas en Madrid que se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupados por la Sociedad. El inmueble fue adquirido el 21 de marzo de 2014 y se encuentra arrendado exclusivamente a Vodafone España S.A.U.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:



| | Euros | | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| | Terrenos | Construcciones | Instalaciones técnicas | Total |
| Saldo a 1-1-2014 | - | - | - | - |
| Altas | 46.237.976,97 | 48.815.129,28 | 24.275.533,42 | 119.328.639,67 |
| Bajas | - | - | - | - |
| Dotación para amortización | - | (973.427,17) | (1.062.340,52) | (2.035.767,69) |
| Saldo a 31-12-2014 | 46.237.976,97 | 47.841.702,11 | 23.213.192,90 | 117.292.871,98 |
| Coste | 46.237.976,97 | 48.815.129,28 | 24.275.533,42 | 119.328.639,67 |
| Amortización acumulada | - | (973.427,17) | (1.062.340,52) | (2.035.767,69) |
| Valor neto contable 31-12-2014 | 46.237.976,97 | 47.841.702,11 | 23.213.192,90 | 117.292.871,98 |

Las cifras de la cuenta de resultados abreviada a 31 de diciembre de 2014 provienen exclusivamente de la dotación de amortización de la inversión inmobiliaria.

Los movimientos más significativos que se han producido en el ejercicio 2014 corresponden a la adquisición del inmueble y dotación a la amortización.

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

b) Seguros

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

c) Capitalización de gastos financieros

No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.

d) Garantías

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe están garantizando mediante hipoteca constituida el 21 de marzo de 2014 el préstamo sindicado con las entidades financieras Banco Sabadell, S.A., Caixabank S.A., Banco Popular Español S.A. y Bankinter S.A. (Nota 11).

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

Activos financieros:

| | Activos financieros a largo plazo |
|--|--|
| | Créditos |
| | Otros |
| | 2014 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7) | 4.040.226,99 |
| Total | 4.040.226,99 |
| | Activos financieros a corto plazo |
| | Créditos |
| | Otros |
| | 2014 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7) | 57.681,92 |
| Total | 57.681,92 |
| Total activos financieros | 4.097.908,91 |

Pasivos financieros:

| | Pasivos financieros a largo plazo | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | Créditos Derivados | Total |
| | | Otros | |
| | | 2014 | |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 11) | 72.688.914,26 | 1.500.000,00 | 74.188.914,26 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 14) | - | 592.752,57 | 592.752,57 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | - | 35.672.596,84 | 35.672.596,84 |
| Total | 72.688.914,26 | 37.765.349,41 | 110.454.263,67 |
| | Pasivos financieros a corto plazo | | |
| | Deudas con entidades de crédito | Créditos Derivados | Total |
| | | Otros | |
| | | 2014 | |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 11) | 474.606,33 | 114.392,63 | 588.998,96 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14) | - | 1.428.347,07 | 1.428.347,07 |
| Total | 474.606,33 | 1.542.739,70 | 2.017.346,03 |
| Total pasivos financieros | 73.163.520,59 | 39.308.089,11 | 112.471.609,70 |

| Pasivos financieros a corto plazo | | | |
|--|--|----------------------------|------------------|
| | Deudas con entidades de crédito | Créditos | Total |
| | | Derivados Otros | |
| | | | 2013 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 11) | - | 15.117,96 | 15.117,96 |
| Total | - | 15.117,96 | 15.117,96 |
| Total pasivos financieros | - | 15.117,96 | 15.117,96 |

6.2. Análisis por vencimientos

| Activos financieros | | | | | | | |
|--|------------------|----------|----------|----------|----------|---------------------|---------------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Años posteriores | Total |
| Cientes (Nota 7) | - | - | - | - | - | 2.540.226,99 | 2.540.226,99 |
| Otras inversiones financieras (Nota 7) | - | - | - | - | - | 1.500.000,00 | 1.500.000,00 |
| Deudores varios (Nota 7) | 57.681,92 | - | - | - | - | - | 57.681,92 |
| Total | 57.681,92 | - | - | - | - | 4.040.226,99 | 4.097.908,91 |

| Pasivos financieros | | | | | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Años posteriores | Total |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 14) | 1.428.347,07 | - | - | - | - | 35.672.596,84 | 37.100.943,91 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 11) | 474.606,33 | 1.662.964,40 | 2.311.626,59 | 2.913.351,65 | 3.114.165,80 | 62.686.805,82 | 73.163.520,59 |
| Instrumentos financieros derivados | - | - | - | - | 592.752,57 | - | 592.752,57 |
| Otros pasivos financieros (Nota 10) | 114.392,63 | - | - | - | - | 1.500.000,00 | 1.614.392,63 |
| Total | 2.017.346,03 | 1.662.964,40 | 2.311.626,59 | 2.913.351,65 | 3.706.918,37 | 99.859.402,66 | 112.471.609,70 |



7. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar es como sigue:

| | <u>2014</u> |
|---|----------------------------|
| Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo: | |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 2.540.226,99 |
| Fianzas | 1.500.000,00 |
| Total | <u>4.040.226,99</u> |
| | <u>2014</u> |
| Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo: | |
| Otras deudas a corto plazo | 57.681,92 |
| Total | <u>57.681,92</u> |
| | <u>4.097.908,91</u> |

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2014 por importe de 2.540.226,99 euros se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento. Dichos importes han sido descontados a un tipo del 1,85%.

Ninguna partida incluida en los préstamos y partidas a cobrar ha sufrido deterioro en el presente ejercicio. Además, la Sociedad no tiene provisionado en el balance abreviado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2014.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 corresponde a tres cuentas corrientes cuyo importe asciende a 2.739.767,02 euros (3.000 euros a 31 de diciembre de 2013).

Todas las cuentas se encuentran pignoradas tal y como se establece en el contrato de préstamo sindicado (Nota 11).

9. Capital y prima de asunción

El capital social a 31 de diciembre de 2013 se componía de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el socio único London & Regional Overseas Ltd.

El 13 de marzo de 2014, el Socio Único decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 1.195.000 euros mediante la creación de 1.195.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las participaciones se emiten con una prima de asunción de 9 euros por participación, es decir, con una prima de asunción total de 10.755.000 euros.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

| | 2014 | 2013 |
|---------------------|----------------------|-----------------|
| Capital escriturado | 1.198.000,00 | 3.000,00 |
| Prima de asunción | 10.755.000,00 | - |
| | 11.953.000,00 | 3.000,00 |

10. Reservas

Reserva legal

De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2014, no existe reserva legal dotada al no haber registrado resultados positivos la Sociedad.

11. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

| | 2014 | 2013 |
|--|-----------------------|------------------|
| Débitos y partidas a pagar a largo plazo: | | |
| Deudas con entidades de crédito | 72.688.914,26 | - |
| Fianzas | 1.500.000,00 | - |
| Derivados financieros a largo plazo | 592.752,57 | - |
| Deudas con empresas del grupo (Nota 14) | 35.672.596,84 | - |
| Total | 110.454.263,67 | - |
| | | |
| Débitos y partidas a pagar a corto plazo: | | |
| Deudas con entidades de crédito | 474.606,33 | - |
| Deudas con empresas del grupo (Nota 14) | 1.428.347,07 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 114.392,63 | 15.117,96 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 1.223.357,86 | 62,27 |
| Total | 3.240.703,89 | 15.180,23 |
| | | |
| Total débitos y partidas a pagar | 113.694.967,56 | 15.180,27 |

a) Deudas con entidades de crédito y derivados financieros

La Sociedad tiene un préstamo sindicado por importe de 75.000.000 euros concedido el 21 de marzo de 2014 por Banco Sabadell, S.A., Caixabank S.A., Banco Popular Español S.A. y Bankinter S.A., siendo el Banco Sabadell S.A., el banco agente.

La participación de cada Entidad Financiera en el importe del Contrato de Préstamo supone un 25% de dicho importe.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 73.044.065,51 euros, de los cuales 72.688.914,26 euros tienen vencimiento a largo plazo y 355.151,25 euros a corto plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- ✓ El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 3,5% los cinco primeros años. A partir del sexto año, el tipo de interés es del EURIBOR 3 meses más 4%.
- ✓ El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 21 de marzo de 2024.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2014 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 2.268.063,84 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2014 no existes importes pendientes de pago por este concepto.

Entre las obligaciones financieras expuestas en el contrato, se incluyen las siguientes cláusulas:

- ✓ Mantener un ratio de Servicio de la Deuda (DSCR) igual o superior al 110% al final de cada semestre.
- ✓ El prestatario mantendrá un ratio entre la proporción préstamo/valoración (LTV) inferior al 65 % hasta 2016. Desde 2017 y hasta la fecha de vencimiento del contrato, la proporción será inferior al 60 %.
- ✓ La Sociedad debe entregar al Banco Agente estados financieros semestrales, un certificado acreditativo de cumplimiento de ratios, cuentas anuales auditadas, el presupuesto anual y cualquier otra información relativa a la situación financiera del prestatario según sea razonablemente exigido por el Agente.
- ✓ Entregar una *Due Diligence* e informe de valoración de manera anual.
- ✓ La Sociedad debe informar sobre cualquier hecho relevante que afecte a la situación financiera de la Sociedad.
- ✓ La Sociedad debe llevar una contabilidad ordenada, las cuentas deben ser formuladas y aprobadas según lo que marca la Ley y deben estar auditadas.
- ✓ La Sociedad de cumplir con la legislación vigente.
- ✓ Debe mantener el rango preferente de los derechos de las Entidades de Crédito.
- ✓ Mantener en vigor las licencias y autorizaciones, seguir con el curso del negocio, mantener vigentes las pólizas de seguro.
- ✓ No modificar las fincas de forma que puedan tener efectos adversos sobre las mismas o sobre la financiación.
- ✓ Cumplir con los términos del contrato de arrendamiento.
- ✓ Extender las garantías bancarias a las que en un futuro puedan reemplazar a las actuales, cumplir con las obligaciones del contrato de financiación, no asumir deudas con terceros a otras empresas que no sean del grupo y no incurrir en endeudamiento adicional.
- ✓ La Sociedad debe mantener un importe mínimo de fondos en la cuenta bancaria denominada *cuenta Capex*.
- ✓ No disponer de los bienes salvo para el cumplimiento de la obligación de amortización anticipada.



- ✓ No hacer cambios en la estructura (fusiones, adquisiciones...), no realizar inversiones no autorizadas, ni distribuir dividendos adicionales a lo permitido y no modificar el pacto de subordinación.
- ✓ No modificar el ejercicio fiscal.

A juicio de los administradores al cierre del ejercicio 2014 y a fecha de formulación, la Sociedad no ha incumplido ninguna de las obligaciones mencionadas anteriormente. En relación a los ratios financieros, los administradores esperan que los mismos sean cumplidos en el periodo de 12 meses desde el cierre del ejercicio.

La Sociedad aporta una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en todas las cuentas bancarias, prenda sobre todos los derechos de crédito y la prenda sobre las participaciones sociales aportada por el Socio Único.

La Sociedad el 21 de marzo de 2014 procedió a contratar con las entidades financieras Banco Sabadell, S.A., CaixaBank S.A., Banco Popular Español S.A. y Bankinter S.A. unos contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, a razón de un contrato con cada una de ellas.

| Producto | Tipo de transacción | Fecha de contratación | Fecha de vencimiento | Índice/ strike | Nocional vivo | Valoración | Fecha de valoración |
|----------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---------------|------------|---------------------|
| SWAP | Pago | 21/03/2014 | 29/03/2019 | 1,1960 | 14,062,500.00 | 592,752.57 | 31/12/2014 |
| SWAP | Cobro | 21/03/2014 | 29/03/2019 | EUR 3M | 14,062,500.00 | - | |

La Sociedad constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 31 de marzo de 2044, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. La Sociedad podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldados.

El 21 de marzo de 2014 las Entidades Financieras Banco Sabadell, S.A., CaixaBank S.A., Banco Popular Español S.A. y Bankinter S.A., siendo el Banco Sabadell S.A. el Banco Agente, concedieron un Préstamo IVA por importe de 24.570.000 euros destinado al pago del IVA de la compra de los inmuebles. En dicho préstamo se acuerda un tipo de interés de EURIBOR 3 meses más un margen del 3.25%. Los intereses devengados en el ejercicio 2014 ascienden a 680.171,24 euros. El préstamo así como los intereses pendientes de pago fueron definitivamente cancelados el 30 de septiembre de 2014.

b) Acreeedores

En relación al periodo medio de pago la Sociedad está liquidando sus cuentas a pagar en el ejercicio 2014 con un periodo medio de pago general de 13 días, calculado a partir de los saldos registrados en las cuentas de acreedores y de servicios exteriores. Los periodos medios de pago teóricos acordados con los proveedores se sitúan entre los 30 y 90 días.

"Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio"

Conforme a la disposición tercera de Ley 15/2010 de 5 julio, todas las contrataciones realizadas a partir de la entrada en vigor de dicha ley no superan en ningún caso la condición de pago máxima permitida en dicha Ley.

| | 2014 | |
|--|--------------|----------------|
| | Euros | Porcentaje (%) |
| Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal | 1.898.985,10 | 100.00% |
| Resto | - | 0 % |
| Total pagos del ejercicio | 1.898.985,10 | |
| Plazo medio de pagos excedidos (días) | - | |
| Aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal | - | |

| | 2013 | |
|--|-------|----------------|
| | Euros | Porcentaje (%) |
| Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal | 78,63 | 100,00% |
| Resto | - | 0 % |
| Total pagos del ejercicio | 78,63 | |
| Plazo medio de pagos excedidos (días) | - | |
| Aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal | - | |

12. Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

| | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|--------------|
| Pasivos | | |
| H.P. acreedora por retenciones | 14,51 | 62,27 |
| H.P. acreedora por IVA | 102.326,38 | - |
| H.P. acreedora por Impuesto de Sociedades | 1.121.016,97 | - |
| Total pasivos | 1.223.357,86 | 62,27 |

A continuación se incluye un detalle de la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

| | Euros | | |
|--|-----------------|----------------------|---------------------|
| | 2014 | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Neto |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | (321.587,96) |
| Impuesto sobre sociedades | 43.144,35 | - | (43.144,35) |
| Resultado antes de impuestos | | | (364.732,31) |
| Diferencias permanentes | | (4.345,69) | (4.345,69) |
| Diferencias temporarias | 4.114.095,42 | - | 4.114.095,42 |
| Compensación de bases imponibles negativas | | | (8.294,19) |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | 3.736.723,23 |
| Tipo impositivo | | | 30% |
| Cuota íntegra | | | 1.121.016,97 |
| Retenciones y pagos a cuenta | | | (8.294,19) |
| Hacienda Pública a pagar | | | 1.121.016,97 |

De acuerdo al Real Decreto 12/2012 y el Real Decreto 20/2012, se modifica el artículo 20 de la LIS, con aplicación a partir del 2º pago fraccionado del 2012. De este modo, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. Los gastos financieros no deducibles por este concepto han ascendido a 3.503.365,11 euros. El resto de diferencias temporarias se corresponden con la no deducibilidad del 30% del gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en los 18 años siguientes al momento de su generación.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y los impuestos anticipados por diferencias temporarias se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Sociedad reconocido activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos, de haberlos, surgen de la imputación de ingresos y gastos en períodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales y siempre que sea posible la recuperación de los mismos con beneficios fiscales futuros.

Ejercicios pendientes de comprobación:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación.

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.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado dentro de los dieciocho ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida, distribuyendo la cuantía en la proporción que se estime conveniente. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales.

Se ha producido la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre 2014, según la cual el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016. En virtud de dicha Ley la compensación de bases imponibles queda limitada al 70% permitiéndose en todo caso un mínimo de un millón de euros, siendo el plazo de aplicación ilimitado.

13. Ingresos y gastos

a) Ingresos

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2014 por importe de 7.528.225,36 euros se corresponde con el ingreso por arrendamiento de la Inversión Inmobiliaria.

Las rentas han sido calculadas de forma lineal tal y como se estipula en la Nota 4.j de la presente memoria abreviada.

A cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene registrado en el activo del balance una cuenta a cobrar a clientes por importe de 2.540.226,99 euros que se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento. Dichos importes han sido descontados a un tipo del 1,85%.

b) Gastos de explotación

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-----------------|
| Servicios exteriores: | | |
| Servicios de profesionales independientes | 104.479,08 | 8.294,19 |
| Seguros | 28.933,35 | - |
| Servicios bancarios y similares | 2.461,41 | - |
| Otros servicios | 246,72 | - |
| Otros tributos | 104,10 | - |
| Total otros gastos de explotación | 136.224,66 | 8.294,19 |

c) Ingresos y gastos financieros

| | 2014 |
|--|---------------------|
| Gastos financieros | |
| Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 16) | 1.428.347,07 |
| Intereses de Préstamos con entidades de crédito | 2.948.235,08 |
| Gastos financieros derivados de la actualización de cuentas a cobrar | 310.579,04 |
| Gastos financieros de liquidaciones de intereses de instrumentos financieros derivados | 441.051,56 |
| Total gastos financieros | 5.128.212,75 |

14. Saldos y operaciones con empresas del grupo y asociadas

a) Saldos al cierre con partes vinculadas

| | <u>2014</u> |
|--|-----------------------------|
| Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo | |
| London & Regional Overseas Limited | 35.672.596,84 |
| TOTAL | <u>35.672.596,84</u> |
| | <u>2014</u> |
| Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo | |
| London & Regional Overseas Limited | 1.428.347,07 |
| TOTAL | <u>1.428.347,07</u> |
| TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS | <u>37.100.943,91</u> |

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 35.672.596,84 Euros, correspondiente a un préstamo otorgado por el Socio Único, London & Regional Overseas Limited, en fecha 21 de marzo de 2014, por importe de 35.850.000 Euros y cuya fecha de vencimiento es el 21 de marzo de 2024. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 5% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 1.428.347,07 Euros.

Este préstamo está subordinado a la financiación externa otorgada por entidades de crédito con motivo de la compra del inmueble de la Sociedad.

b) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

| | <u>2014</u> |
|------------------------------------|----------------------------|
| Gastos: | |
| London & Regional Overseas Limited | 1.428.347,07 |
| | <u>1.428.347,07</u> |

15. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los administradores solidarios de la sociedad no reciben retribución alguna. Por otro lado, la sociedad ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración de la misma por unos honorarios totales anuales de 35.000 euros en el ejercicio 2014 (5.000 euros en 2013).



Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

16. Información sobre el medio ambiente

Durante el ejercicio 2014, no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 7.500 euros y 1.500 euros, respectivamente, no habiéndose devengado otro tipo de honorarios por ninguna sociedad vinculada con la marca PricewaterhouseCoopers.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de Inversiones Iberia Nora, S.L.(Sociedad Unipersonal) han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas que constan de Balance abreviado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y Memoria abreviada en su reunión del día 30 de julio de 2015.



D^a Paloma González Hernández
Administradora Solidaria



D^a Isabel Gómez Díez
Administradora Solidaria

Anexo III. Informe de valoración independiente de la Sociedad realizado por Deloitte Financial Advisory, S.L.

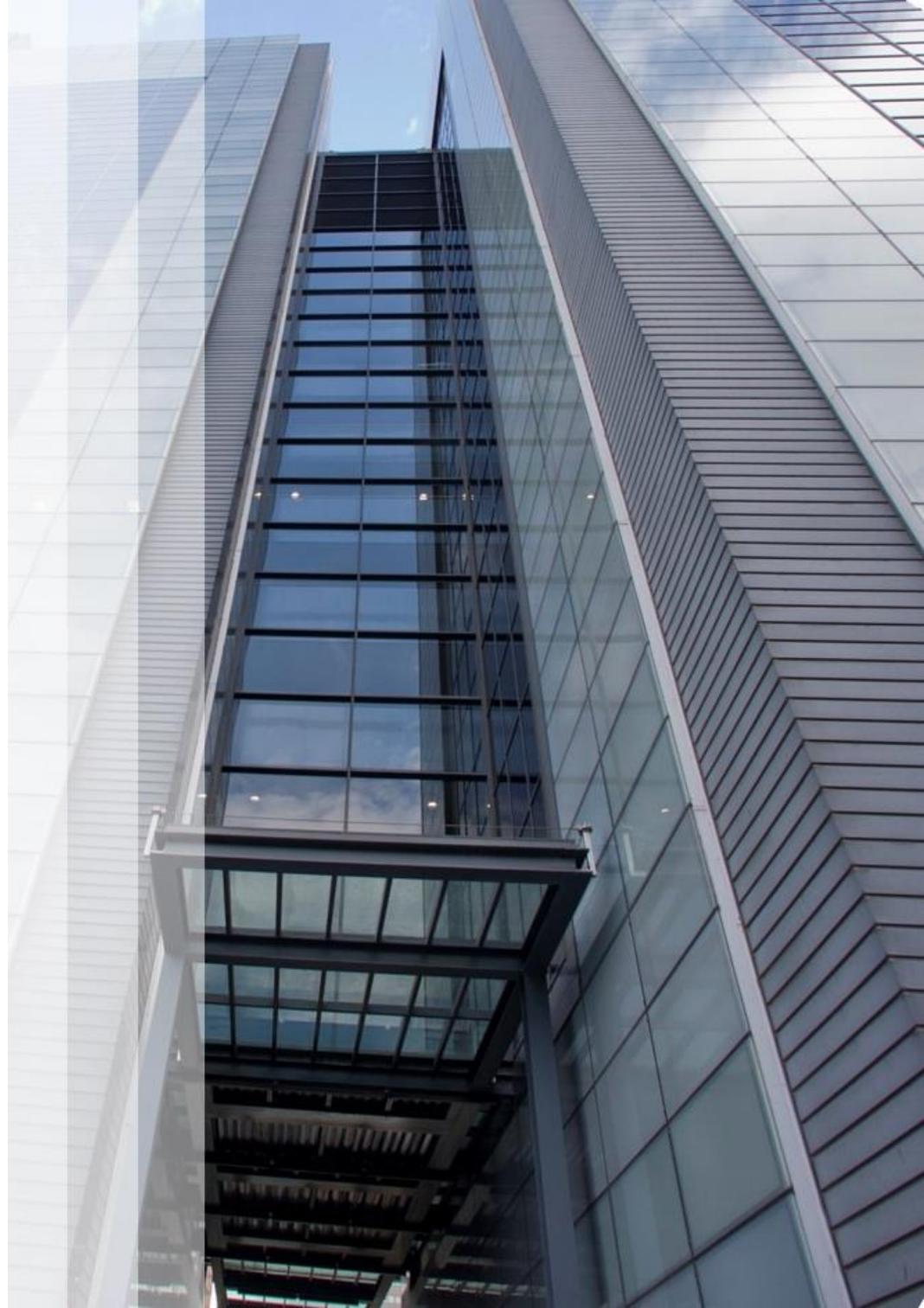


Financial Advisory | Real Estate

Zambal Spain Socimi S.A.

Informe de valoración de las acciones
de Zambal Spain Socimi, S.A. a 30 de
septiembre de 2015

28 de octubre de 2015



Zambal Spain Socimi, S.A.
Calle Ortega y Gasset, 11
28003, Madrid

28 de octubre de 2015

Estimados señores:

Nos complace presentarles las conclusiones de nuestro análisis dirigido a la estimación del valor de mercado de las acciones de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. (en adelante, “Zambal”, la “Sociedad”, o “Ustedes”), a fecha 30 de septiembre de 2015, y de conformidad con los términos de nuestra carta propuesta de fecha 11 de diciembre de 2014 y sus adendas de 21 de diciembre de 2014, 16 de abril de 2015 y 9 de octubre de 2015.

Zambal es una sociedad anónima cuyo objeto social está relacionado con la tenencia de inversiones inmobiliarias para su arrendamiento. Actualmente la Sociedad se encuentra en proceso de finalización de los trámites exigidos para iniciar su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, MAB) atendiendo a los requisitos marcados en sus Circulares 2/2013 y 5/2010. En este sentido, Ustedes nos han solicitado la elaboración de un informe de valoración del 100% de la acciones de la Sociedad, que sirva como documento soporte en el proceso de incorporación al MAB.

El informe adjunto ha sido elaborado por Deloitte Financial Advisory, S.L. (en adelante “Deloitte” o “nosotros”) en base a información proporcionada por Ustedes u obtenida en conversaciones con Ustedes o sus asesores, y con arreglo al alcance del trabajo pactado en la Carta Propuesta.

De conformidad con nuestra propuesta de servicios profesionales, solicitamos y obtuvimos confirmación de Ustedes de que el contenido del borrador del presente informe, que en su día les presentamos, no contenía errores u omisiones relevantes y de que, según su leal saber y entender, habían puesto a nuestra disposición toda la información significativa de relevancia para nuestro informe de la cual tenían conocimiento, y de que el informe es exacto en cuanto a los datos y contiene todos los aspectos significativos dentro del alcance propuesto.

El análisis desarrollado para la elaboración de este informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a los datos, documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo.

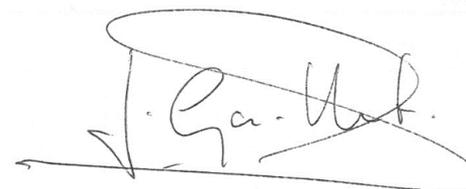
El informe adjunto es de fecha 28 de octubre de 2015. No asumiremos responsabilidad de actualizar su contenido, o el de esta carta, por hechos o circunstancias que pudieran ocurrir con posterioridad a dicha fecha.

Nuestro informe podrá ser facilitado al MAB como parte del proceso de incorporación de Zambal al MAB siguiendo los canales legalmente establecidos para ello y podrá, asimismo, adjuntarse al documento informativo de incorporación al mercado. En cualquier caso, el presente informe no puede ser considerado como una recomendación sobre la compra o venta, ni sobre la toma de cualquier otra decisión en el contexto anteriormente descrito. Deloitte no acepta responsabilidad de ningún tipo frente a terceros en relación con las consecuencias de las acciones de los mismos derivadas de la información contenida en el informe; cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y deberá estar basada en sus propios juicios y análisis.

La responsabilidad de Deloitte se limita y queda sujeta a lo convenido por las partes en la Carta Propuesta de fecha 11 de diciembre de 2014 así como a las limitaciones contenidas en los apartados introductorios de este informe.

A continuación, en el informe adjunto se presenta el detalle del trabajo realizado así como las conclusiones del mismo. El informe deberá ser entendido e interpretado siempre en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de nuestra conclusión, la cual sólo podrá ser obtenida de la lectura de todos los capítulos del informe que se presenta a continuación

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. García-Mateo', is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Javier García-Mateo, MRICS
Socio, Deloitte Financial Advisory

| Sección | Página |
|--|----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 1.1. Objetivo y alcance | 5 |
| 1.2. Bases de Valoración | 6 |
| 1.3. Limitaciones | 8 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Metodología de valoración de activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios | 39 |

1. Visión general del encargo

1.1 Objetivo y alcance

El objetivo del presente informe es realizar una estimación del valor de las acciones de Zambal Spain Socimi, S.A.

Objetivo y alcance

Zambal Spain Socimi S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente la Sociedad se encuentra en proceso de finalización de los trámites exigidos para iniciar su cotización en el MAB atendiendo a los requisitos marcados en sus Circulares 2/2013 y 5/2010.

Con fecha 11 de diciembre de 2014, y con el propósito de cumplir con determinados requisitos al respecto de la información a incluir en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, se firmó Carta Propuesta entre Ustedes y Deloitte Advisory S.L. (actualmente Deloitte Financial Advisory, S.L.), para la elaboración de un informe de valoración de la Sociedad. Posteriormente, debido a la adquisición de nuevos activos y a la dilación del proceso de incorporación al MAB, el alcance contenido en dicha Carta Propuesta fue ampliado mediante la firma de tres adendas, de fechas 21 de diciembre de 2014, 16 de abril de 2015 y 9 de octubre de 2015.

En este contexto, el trabajo de Deloitte ha consistido en proporcionar una opinión acerca del valor de mercado de las acciones de la Sociedad, empleando como base los últimos estados financieros no auditados disponibles de la Sociedad, de fecha 30 de septiembre de 2015.

Asimismo, como soporte para la valoración de la Sociedad, el alcance de nuestro trabajo ha incluido la valoración a mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad a fecha 30 de septiembre de 2015.

El presente informe ha sido elaborado siguiendo los criterios y metodología de valoración generalmente aceptados para los trabajos de esta naturaleza.

El resultado de nuestro informe únicamente puede ser considerado un elemento de análisis más, y de ninguna forma constituirá una recomendación para que se lleve a cabo una potencial operación, ya que la estimación de valor de una Sociedad no tiene que coincidir necesariamente con su precio, pues este último incorpora una serie de elementos subjetivos que afectan a las partes interesadas en llevar a cabo una potencial transacción.

Se ha empelado el “Triple NAV” como metodología de valoración, comúnmente utilizado en la valoración de sociedades inmobiliarias

1. Visión general del encargo

1.2 Bases de valoración (1/2)

Valor de Mercado

Nuestra opinión del “Valor de Mercado” se expresa según los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en su última edición como: “La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”.

Metodología

En base a las características y naturaleza de las actividades desarrolladas por la Sociedad y del sector en el que opera, el trabajo de aproximación a su valor se ha realizado mediante la aplicación del método denominado “Triple Net Asset Value” o “Triple NAV” (NNNAV).

En su aplicación, se ha ajustado el valor neto patrimonial por las plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado.

La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se ha realizado mediante la metodología de descuento de flujos de caja, habiéndose empleado a modo de contraste el método de comparación. Ambas metodologías se encuentran descritas en detalle en el anexo II.

1. Visión general del encargo

1.2 Bases de valoración (2/2)

La estimación de valor se ha realizado a fecha 30 de septiembre de 2015, tomando como base los estados financieros no auditados a dicha fecha facilitados por la Sociedad.

Fecha de valoración y hechos relevantes posteriores.

La estimación de valor se ha realizado a fecha 30 de septiembre de 2015, fecha de los últimos estados financieros no auditados de la Sociedad disponibles, facilitados por la Dirección de la misma.

La Dirección de la Sociedad ha puesto en nuestro conocimiento la existencia de una serie de hechos relevantes posteriores a la fecha de valoración, detallados a continuación, y que se han sido tomados en consideración en la presente valoración:

1. A fecha 14 de octubre de 2015 la Sociedad ha cancelado el préstamo que tenía suscrito con Loire, cuyo principal ascendía, a 30 de septiembre de 2015, a 875.000€.
2. A fecha 14 de octubre de 2015 la Sociedad ha procedido al pago de los dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 y que a 30 de septiembre de 2015 figuraban en el balance bajo el epígrafe deudas a corto plazo.
3. A fecha 27 de octubre de 2015 ha formalizado una ampliación de capital suscrita íntegramente por los socios: Altaya Pte. Ltd. (en adelante Altaya) y Loire Investments Pte. Ltd. (en adelante Loire).

La Dirección de la Sociedad ha elaborado unos estados financieros proforma no auditados a fecha 30 de septiembre de 2015 que incluyen el impacto de los tres hechos posteriores a dicha fecha indicados anteriormente, según se detalla en las páginas 20, 21 y 22. Adicionalmente, y según nos ha comunicado, no tiene constancia de que se hayan producido, desde la fecha de valoración hasta la fecha de emisión del presente informe, otros hechos o circunstancias relevantes que pudieran producir un impacto significativo en la valoración.

1.3 Limitaciones (1/2)

La responsabilidad de Deloitte por el presente informe se limita y queda sujeta a lo convenido por las partes en la Carta Propuesta de fecha 11 de diciembre de 2014 y sus respectivas adendas, así como a las limitaciones contenidas en el presente informe

Limitaciones

El análisis, opiniones y conclusiones derivadas de la realización de nuestro trabajo son válidos exclusivamente para el propósito indicado en el presente informe, según se recoge, igualmente, en la Carta Propuesta y sus respectivas adendas.

El trabajo realizado es de naturaleza independiente, por lo que este informe no constituye ni puede en ningún caso ser entendido como recomendación o asesoramiento a Zambal, a su Dirección, accionistas o terceros en relación con la posición que deberían tomar ante cualquier posible transacción relacionada con la Sociedad. En consecuencia, este estudio no constituye (1) una recomendación relativa a la compra, venta o financiación de ninguno de los negocios, activos o pasivos de la Sociedad; (2) un estudio de viabilidad financiera o de mercado de la Sociedad; o (3) una opinión sobre la solvencia de la Sociedad. En cualquier caso nuestro informe no pretende ser y no puede interpretarse como un consejo de inversión de ningún tipo.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Sociedad de los requisitos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen de socimi, habiéndose asumido la plena aplicabilidad de dicho régimen a efectos de la presente valoración.

Del mismo modo, el trabajo no ha consistido en la realización de una due diligence, verificación ni trabajo similar que permita la evaluación de la situación financiero-contable, comercial, operativa, fiscal, legal, laboral, medioambiental ni de seguros de la Sociedad. De la misma forma, el alcance no ha incluido la realización de una due diligence comercial, técnica, legal, fiscal o medioambiental de los activos inmobiliarios. Por tanto, los potenciales hechos que pudieran afectar a nuestra valoración, adicionales a los incluidos en la información que nos ha sido proporcionada, si existiesen, no han podido ser tomados en consideración.

Debido al carácter limitado que necesariamente tiene un trabajo sobre proyecciones, nuestra responsabilidad no puede incluir la predicción de sucesos futuros. En este sentido, quisiéramos resaltar que, dada la propia naturaleza de las proyecciones financieras y el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados estimados y los reales que, eventualmente, pudieran ser significativas. En consecuencia, no asumimos responsabilidad alguna que de ello se derive.

1.3 Limitaciones (2/2)

La información empleada como base para la elaboración de nuestro trabajo ha sido facilitada por la Dirección de la Sociedad.

La información empleada como base para la elaboración de este trabajo, detallada en el Anexo I, es total y exclusivamente responsabilidad de la Dirección de la Sociedad. Si bien hemos contrastado de forma global la coherencia de la información recibida, el hecho de que hagamos uso de tal información no puede interpretarse como una opinión sobre la misma, no aceptando responsabilidad alguna sobre el impacto que cualquier imprecisión o error en dicha información pudiera causar en nuestro trabajo.

En consecuencia, se ha asumido que los estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2015 elaborados por la Dirección de la sociedad y empleados como base para la realización de este trabajo, reflejan fielmente la situación de la Sociedad. No hemos realizado proceso alguno de auditoría, verificación o compilación de la información financiera que nos ha sido facilitada y, consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría ni ninguna otra forma de aseguramiento de la misma. La valoración no contempla, por tanto, el efecto de posteriores modificaciones que, eventualmente, pudieran ponerse de manifiesto en los estados financieros como consecuencia del proceso de formulación y auditoría de cuentas.

Adicionalmente a las limitaciones anteriores, existen una serie de limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad, detalladas en el anexo II.

| Sección | Página |
|--|-----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Valoración de los activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Valoración de Inversiones Iberia Nora, S.L. | 39 |

Terminología empleada

| Término | Descripción |
|-------------|--|
| AJD | Actos Jurídicos Documentados |
| BR | Bajo Rasante |
| GAV | Gross Asset Value |
| GLA | Gross Lettable Area |
| IBI | Impuesto sobre Bienes Inmuebles |
| IIVTNU | Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana |
| IS | Impuesto de Sociedades |
| ITP | Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas |
| IVSC | International Valuation Standards Council |
| la Sociedad | Zambal Spain Socimi, S.A. |
| MAB | Mercado Alternativo Bursatil |
| NAV | Net Asset Value |
| NNNAV | Net Net Net Asset Value (Triple NAV) |
| n/a | No Aplica |
| n.d. | No Disponible |
| nº | Número |
| RICS | Royal Institution of Chartered Surveyors |

| Término | Descripción |
|----------------|---|
| SBA | Superficie Bruta Alquilable |
| SIIC | Société d'Investissement Immobilier Cotée |
| SOCIMI | Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario |
| Sup. | Superficie |
| SR | Sobre Rasante |
| REIT | Real Estate Investment Trust |
| Uds. | Unidades. |
| Ustedes | La Dirección de Zambal Spain Socimi, S.A. |
| V. | Valor |
| V.M. | Valor de Mercado |
| VNC | Valor Neto Contable |
| V.T. | Valor Terminal o valor residual |
| # | Número |
| (*) | Llamada a nota |
| m ² | Metros Cuadrados |
| s/ | según |
| € | Euros |

| Sección | Página |
|--|-----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 3.1. Descripción general | 13 |
| 3.2. Cartera de activos inmobiliarios | 16 |
| 3.3. Balance de situación y cuenta de resultados | 20 |
| 3.4. Consideraciones del régimen de SOCIMI | 23 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Metodología de valoración de activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios | 39 |

3. La Sociedad

3.1 Descripción general (1/3)

Zambal Spain Socimi, S.A., fue constituida en abril de 2013. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento

La Sociedad

Zambal Spain Socimi, S.A. se constituyó el 10 de abril de 2013 a partir de la sociedad Zambal Spain S.L. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (Actividad CNAE 2009: 6920 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).

Evolución

Tras su constitución, en diciembre de 2013 se realizó una ampliación de capital creando 80.000.000 de participaciones de 1€ de valor nominal.

El 31 de marzo de 2014, Zambal Spain, S.L., se transformó en Sociedad Anónima con un total de 80.003.000 acciones con valor nominal de 1€/acción.

A 30 de diciembre de 2014, se formalizan en escritura pública 3 ampliaciones de capital:

- Ampliación de capital por 240.391.238€, emitiéndose 240.391.238 nuevas acciones de 1€ de valor nominal cada una, adjudicadas al socio único Altaya Pte. Ltd.
- Ampliación de capital por 12.980.762€, emitiéndose 12.980.762 nuevas acciones de 1€ de valor nominal cada una, suscritas por Altaya mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a la Sociedad.
- Ampliación de capital por 16.625.000€, emitiéndose 16.625.000 nuevas acciones de 1€ de valor nominal cada una, mediante la compensación de parte del crédito que ostentaba Loire Investments Pte. Ltd. frente a la Sociedad.

Finalmente, a 27 de octubre de 2015 se ha formalizado una nueva ampliación de capital de 125.000.000,48€, mediante la emisión de 100.806.452 acciones de 1€ de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 0,24€ por acción, íntegramente suscritas por Altaya y Loire, actuales accionistas de la Sociedad.



3. La Sociedad

3.1 Descripción general (2/3)

El capital social de Zambal Spain Socimi, S.A., está en la actualidad en manos de dos accionistas: Altaya Pte. Ltd. (95,21%) y Loire Investment Pte. Ltd. (4,40%), estando el 0,39% restante en autocartera.

El accionariado

Tras las ampliaciones de capital anteriormente descritas según la información facilitada por el Cliente, el capital social de Zambal a fecha de emisión del presente informe queda representado por 450.806.452 acciones de 1 € de valor nominal, totalmente desembolsadas.

A dicha fecha el capital social está en manos de dos accionistas:

- Altaya: accionista principal con domicilio social en Singapur. Posee 429.222.581 acciones de 1€ de valor nominal cada una. Representa el 95,21% del capital social.
- Loire: Posee 19.850.000 acciones de 1€ de valor nominal cada una, representando el 4,40% del capital social.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con 1.733.871 acciones en autocartera (0,39% del total).

Consejo de Administración:

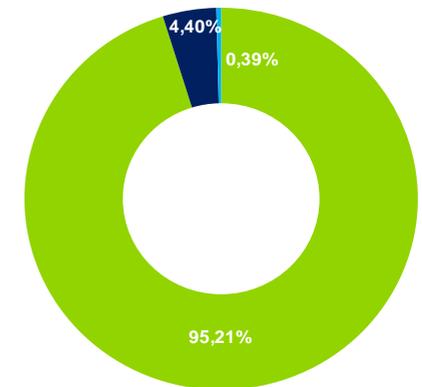
A fecha de emisión del presente informe el Consejo de Administración está formado por los siguientes miembros:

- Presidente: Thierry Ives Marie Julienne.
- Vocal: Guy de Clercq.
- Vocal: Jonathan Cave
- Secretario no consejero: Iván Azinovic Gamo.

Actividad principal

La principal actividad de la Sociedad es la tenencia, gestión y adquisición de inversiones inmobiliarias en rentabilidad. El 20 de junio de 2013 adquirió el edificio comercial situado el número 23 de la Plaza de Cataluña en Barcelona. Desde dicha fecha ha continuado adquiriendo activos inmobiliarios hasta alcanzar la cifra actual de nueve activos que componen su cartera, uno de los cuales es propiedad de Inversiones Iberia Nora, S.L., sociedad participada al 100% por Zambal.

Composición del accionariado



■ Altaya Pte. Ltd.
■ Loire Investment Pte. Ltd.
■ Autocartera

3.1 Descripción general (3/3)

Zambal Spain Socimi, S.A. tiene suscrito un acuerdo de gestión con IBA Capital Partners

Asset Management

Zambal Spain Socimi, S.A. e IBA Capital Partners, (en adelante, la Gestora o IBA) tienen suscrito un contrato de gestión con el objeto de delegar la gestión ordinaria y de inversiones de la Sociedad.

Dependencia de IBA Capital Partners como gestora

IBA no presta servicios en exclusividad a Zambal Spain Socimi, S.A.

La Gestora tiene la autoridad necesaria para la prestación de los servicios que se le han encomendado en virtud del contrato comentado en el párrafo anterior, sujeto a las materias que requieren el acuerdo del Consejo de Administración.

Adicionalmente, D. Thierry Yves Marie Julienne, presidente de Zambal, es a su vez presidente de IBA, donde ostenta indirectamente un 50% del capital social, y administrador único de Abedo Asset Management Activities, S.L. Ambas sociedades tienen una actividad análoga a la que constituye el objeto social de Zambal.

3. La Sociedad

3.2 Cartera de activos inmobiliarios (1/4)

A fecha de emisión del presente informe Zambal cuenta con un patrimonio inmobiliario compuesto por nueve edificios ubicados en Madrid y Barcelona.

Presentación del portfolio

Zambal es propietaria de 9 inmuebles de uso terciario (oficinas, comercial y aparcamiento) localizados en Madrid y Barcelona, que han sido adquiridos durante los dos últimos años. La superficie bruta alquilable de la cartera asciende a 153.074 m², según el siguiente desglose:

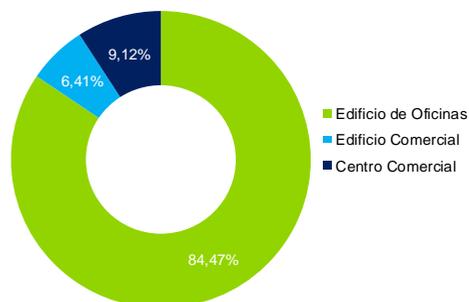
| Ref | Denominación | Dirección | Tipología | Zona | SBA (m ²) | Sup. Constr. s/r (m ²) | Plazas Prk (nº) |
|-----|---|--|----------------------|-------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------|
| 1 | Plaza de Catalunya, 23 | Plaza Cataluña 23, Barcelona | Edificio Comercial | High Street | 7.393 (*) | 6.493 | 0 |
| 2 | Preciados, 9 | C/ Preciados 9, Madrid | Edificio Comercial | High Street | 2.423 (*) | 2.053 | 0 |
| 3 | C.C. ABC Serrano | C/ Serrano 61, Madrid | Centro Comercial | Prime | 13.964 (**) | n.d. | 255 |
| 4 | Avda. San Luis, 25 | Avd. San Luis 25, Madrid | Edificio de Oficinas | DEC | 16.889 (*) | 12.297 | 403 |
| 5 | C/ Serrano Galvache, 26 | C/ Serrano Galvache 26, Madrid | Edificio de Oficinas | DEC | 30.469 | 31.926 | 496 |
| 6 | Pº de los Olmos, 19 | Paseo de los Olmos 19, Madrid | Edificio de Oficinas | DEC | 9.798 | 9.798 | 187 |
| 7 | Bloque A complejo Tripark en C/ Jacinto Benavente | C/ José Echegaray,6_ Edif. A, Las Rozas (Madrid) | Edificio de Oficinas | OUT | 10.480 | 13.496 | 411 |
| 8 | Avda. de Manoterías 2 | Avenida de Burgos 118, Madrid | Edificio de Oficinas | DEC | 11.237 | 11.237 | 448 |
| 9 | Avda. de América 115 (***) | Avenida de América 115, Madrid | Edificio de Oficinas | DEC | 50.421 | 50.907 | 1.503 |

(*) La superficie destinada al uso principal incluye superficie bajo rasante

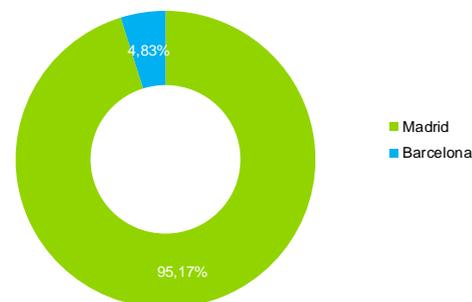
(**) SBA anterior a la reforma en curso. Una vez finalizada la reforma el inmueble contará con una SBA de 14.408 m².

(***) La titularidad del activo se ejerce a través de Inversiones Iberia Nora, S.L., participada al 100% por Zambal.

Distribución por tipología



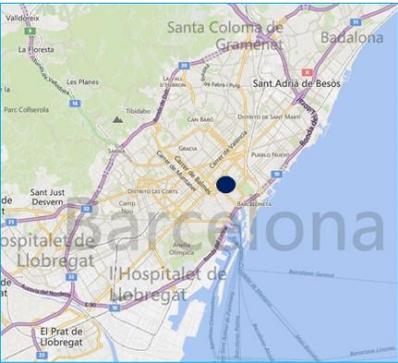
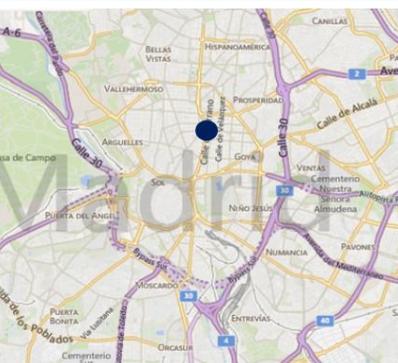
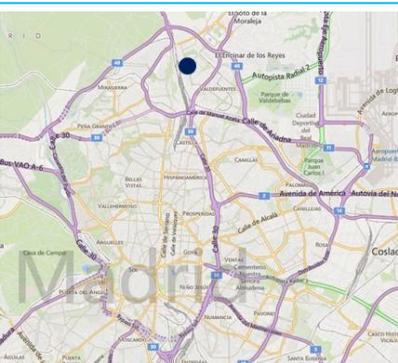
Distribución por localización



3. La Sociedad

3.2 Cartera de activos inmobiliarios (2/4)

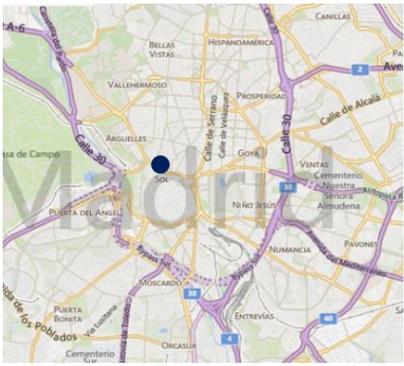
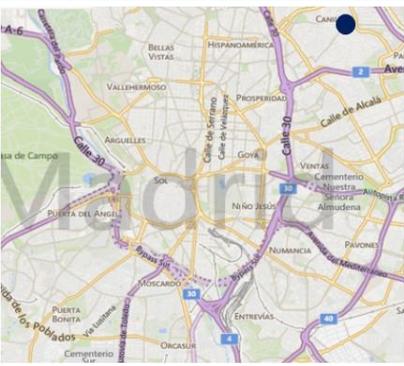
La cartera de activos inmobiliarios está compuesta, en su mayor parte, por activos arrendados a un único inquilino con contrato a largo plazo.

| | | | |
|---|--|---|--|
|  |  | <p>Dirección</p> <p>Tipología</p> <p>Superficie Construida S/R (m2)</p> <p>Plazas Prk (nº)</p> <p>Año de construcción/ Última reforma</p> <p>Inquilino Principal</p> <p>Ocupación</p> <p>Fin Contrato</p> | <p>Plaza Cataluña, 23 Barcelona</p> <p>Edificio Comercial</p> <p>6.493</p> <p>0</p> <p>2.000</p> <p>El Corte Inglés</p> <p>100%</p> <p>20/06/2028</p> |
|  |  | <p>Dirección</p> <p>Tipología</p> <p>SBA (m2)</p> <p>Plazas Parking (nº)</p> <p>Año de construcción/ Última reforma</p> <p>Inquilino Principal</p> <p>Ocupación</p> <p>Fin Contrato</p> | <p>C/ Serrano, 61 Madrid</p> <p>Centro Comercial</p> <p>13.964</p> <p>255</p> <p>1.997</p> <p>Varios arrendatarios</p> <p>86%</p> <p>n.a.</p> |
|  |  | <p>Dirección</p> <p>Tipología</p> <p>Superficie Construida S/R (m2)</p> <p>Plazas Parking (nº)</p> <p>Año de construcción/ Última reforma</p> <p>Inquilino Principal</p> <p>Ocupación</p> <p>Fin Contrato</p> | <p>C/ Serrano Galvache, 26 Madrid</p> <p>Edificio de Oficinas</p> <p>31.926</p> <p>496</p> <p>2.003</p> <p>Min. Asuntos Exteriores</p> <p>100%</p> <p>22/02/2017</p> |

3. La Sociedad

3.2 Cartera de activos inmobiliarios (3/4)

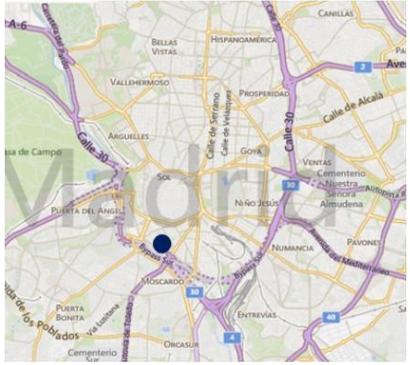
La cartera de activos inmobiliarios está compuesta, en su mayor parte, por activos arrendados a un único inquilino con contrato a largo plazo.

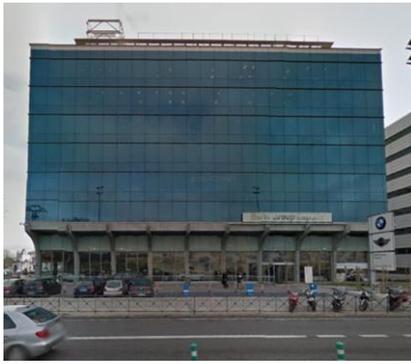
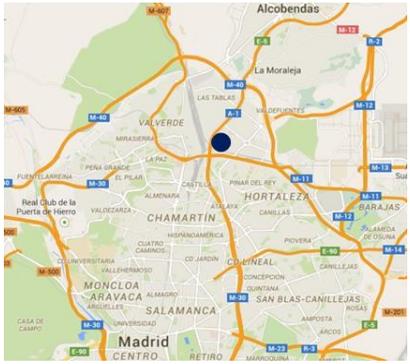
| | | | |
|---|--|--|--|
|  |  | <p>Dirección Tipología Superficie Construida S/R (m2) Plazas Parking (nº) Año de construcción/ Última reforma Inquilino Principal Ocupación Fin Contrato</p> | <p>C/ Preciados, 9 Madrid Edificio Comercial 2.053 0 1.970 En proyecto de rehabilitación n.a. 30/06/2016</p> |
|  |  | <p>Dirección Tipología Superficie Construida S/R (m2) Plazas Parking (nº) Año de construcción/ Última reforma Inquilino Principal Ocupación Fin Contrato</p> | <p>Avd. San Luis, 25 Madrid Edificio de Oficinas 12.297 403 2.004 Unedisa 100% 31/12/2023</p> |
|  |  | <p>Dirección Tipología Superficie Construida S/R (m2) Plazas Parking (nº) Año de construcción/ Última reforma Inquilino Principal Ocupación Fin Contrato</p> | <p>José Echegaray,6-A Las Rozas Edificio de Oficinas 13.496 411 2.002 Día 100% 31/12/2023</p> |

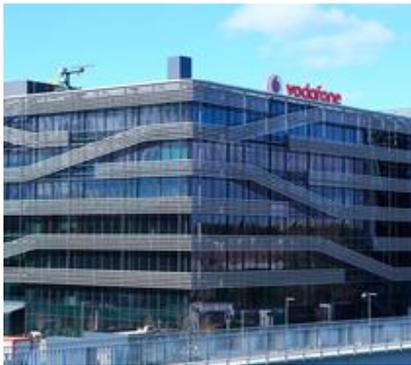
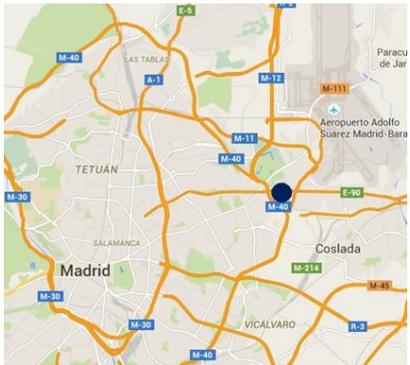
3. La Sociedad

3.2 Cartera de activos inmobiliarios (4/4)

La cartera de activos inmobiliarios está compuesta, en su mayor parte, por activos arrendados a un único inquilino con contrato a largo plazo.

| | | |
|---|--|---|
|  |  | <p>Dirección Paseo de los Olmos, 19 Madrid</p> <p>Tipología Edificio de Oficinas</p> <p>Superficie Construida S/R (m2) 9.798</p> <p>Plazas Parking (nº) 187</p> <p>Año de construcción/ Última reforma 1.989</p> <p>Inquilino Principal Enagás</p> <p>Ocupación 100%</p> <p>Fin Contrato 31/12/2020</p> |
|---|--|---|

| | | |
|--|---|--|
|  |  | <p>Dirección Avenida de Burgos 118 Madrid</p> <p>Tipología Edificio de Oficinas</p> <p>Superficie Construida S/R (m2) 11.237</p> <p>Plazas Parking (nº) 448</p> <p>Año de construcción/ Última reforma 2.003</p> <p>Inquilino Principal BMW</p> <p>Ocupación 100%</p> <p>Fin Contrato 31/12/2024</p> |
|--|---|--|

| | | |
|---|--|---|
|  |  | <p>Dirección Avda. de América 115 Madrid</p> <p>Tipología Edificio de Oficinas</p> <p>Superficie Construida S/R (m2) 50.907</p> <p>Plazas Parking (nº) 1503</p> <p>Año de construcción/ Última reforma 2.013</p> <p>Inquilino Principal Vodafone</p> <p>Ocupación 100%</p> <p>Fin Contrato 16/03/2029</p> |
|---|--|---|

3.3 Balance de situación y cuenta de resultados (1/3)

La principal partida del activo es la correspondiente a inversiones inmobiliarias, cuyo valor en libros asciende a 307,1 millones de euros.

Balance de Situación

| <i>miles de euros</i> | 30/09/15 (3) | 30/09/15 (2) | 31/03/15 (1) |
|---|----------------|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 490.897 | 490.897 | 313.941 |
| Inmovilizado material | 1 | 1 | 1 |
| 1 Inversiones inmobiliarias | 307.079 | 307.079 | 309.594 |
| 2 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 179.535 | 179.535 | - |
| 3 Inversiones financieras a largo plazo | 4.283 | 4.283 | 4.346 |
| ACTIVO CORRIENTE | 131.266 | 151.221 | 123.492 |
| 4 Activo no corriente mantenido para la venta | 119.809 | 119.809 | 117.906 |
| Deudores comerc. y otras ctas. a cobrar | 2.860 | 2.860 | 1.263 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 7 | 7 | 6 |
| Periodificaciones a corto plazo | 95 | 95 | 60 |
| Efectivo y otros activos líquidos equiv. | 8.495 | 28.450 | 4.257 |
| TOTAL ACTIVO | 622.163 | 642.118 | 437.433 |

| <i>miles de euros</i> | 30/09/15 (3) | 30/09/15 (2) | 31/03/15 (1) |
|---|----------------|----------------|----------------|
| PATRIMONIO NETO | 475.275 | 350.275 | 368.519 |
| 5 Capital | 450.806 | 350.000 | 350.000 |
| 5 Prima de emisión | 24.194 | - | - |
| Reserva legal | 2.869 | 2.869 | - |
| 6 Acciones propias en situac. especiales | (2.150) | (2.150) | - |
| Resultados neg. de ejercicios anteriores | (7.307) | (7.307) | (10.176) |
| Resultado del ejercicio | 6.862 | 6.862 | 28.695 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 144.291 | 145.344 | 65.418 |
| Deudas a largo plazo | 4.454 | 4.454 | 4.548 |
| 7 Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p | 139.837 | 140.890 | 60.870 |
| PASIVO CORRIENTE | 2.597 | 146.499 | 3.496 |
| Provisiones a c/p | 1.824 | 1.824 | 634 |
| 8 Deudas a corto plazo | 716 | 23.617 | 1.240 |
| 9 Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p | - | 121.001 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 58 | 58 | 1.492 |
| Periodificaciones a c/p | - | - | 129 |
| TOTAL PASIVO | 622.163 | 642.118 | 437.433 |

- (1) Cuentas anuales auditadas correspondientes al cierre del ejercicio 2014
 (2) Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2015
 (3) Estados financieros proforma no auditados incluyendo hechos relevantes posteriores (ampliación de capital, cancelación de préstamos y pago de dividendos)

1 Inversiones inmobiliarias:

Las inversiones inmobiliarias conforman la partida de mayor peso del activo. A fecha de valoración la Sociedad cuenta con inversiones inmobiliarias con un valor neto en balance de 307,1 millones de euros.

2 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p:

El importe registrado bajo este epígrafe corresponde a la sociedad Inversiones Iberia Nora, S.L., participada al 100% por Zambal e incluida en balance a su coste de adquisición.

3 Inversiones financieras a l/p:

Las inversiones financieras a largo plazo se componen mayoritariamente de imposiciones a largo plazo y fianzas a largo plazo correspondientes a los arrendatarios y que la Sociedad deposita a su vez en el Organismo Público correspondiente, por lo que tienen a su vez contrapartida en el pasivo (deudas a l/p).

4 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Una parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad cumplen con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable, por lo que se encuentran clasificados en balance como activos no corrientes mantenidos para la venta.

3.3 Balance de situación y cuenta de resultados (2/3)

La financiación de la sociedad se compone, fundamentalmente, de Capital Social y préstamos de socios.

Balance de Situación

| <i>miles de euros</i> | 30/09/15 (3) | 30/09/15 (2) | 31/03/15 (1) |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 490.897 | 490.897 | 313.941 |
| Inmovilizado material | 1 | 1 | 1 |
| 1 Inversiones inmobiliarias | 307.079 | 307.079 | 309.594 |
| 2 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 179.535 | 179.535 | - |
| 3 Inversiones financieras a largo plazo | 4.283 | 4.283 | 4.346 |
| ACTIVO CORRIENTE | 131.266 | 151.221 | 123.492 |
| 4 Activo no corriente mantenido para la venta | 119.809 | 119.809 | 117.906 |
| Deudores comerc. y otras ctas. a cobrar | 2.860 | 2.860 | 1.263 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 7 | 7 | 6 |
| Periodificaciones a corto plazo | 95 | 95 | 60 |
| Efectivo y otros activos líquidos equiv. | 8.495 | 28.450 | 4.257 |
| TOTAL ACTIVO | <u>622.163</u> | <u>642.118</u> | <u>437.433</u> |

| <i>miles de euros</i> | 30/09/15 (3) | 30/09/15 (2) | 31/03/15 (1) |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| PATRIMONIO NETO | 475.275 | 350.275 | 368.519 |
| 5 Capital | 450.806 | 350.000 | 350.000 |
| 5 Prima de emisión | 24.194 | - | - |
| Reserva legal | 2.869 | 2.869 | - |
| 6 Acciones propias en situac. especiales | (2.150) | (2.150) | - |
| Resultados neg. de ejercicios anteriores | (7.307) | (7.307) | (10.176) |
| Resultado del ejercicio | 6.862 | 6.862 | 28.695 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 144.291 | 145.344 | 65.418 |
| Deudas a largo plazo | 4.454 | 4.454 | 4.548 |
| 7 Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p | 139.837 | 140.890 | 60.870 |
| PASIVO CORRIENTE | 2.597 | 146.499 | 3.496 |
| Provisiones a c/p | 1.824 | 1.824 | 634 |
| 8 Deudas a corto plazo | 716 | 23.617 | 1.240 |
| 9 Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p | - | 121.001 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 58 | 58 | 1.492 |
| Periodificaciones a c/p | - | - | 129 |
| TOTAL PASIVO | <u>622.163</u> | <u>642.118</u> | <u>437.433</u> |

- (1) Cuentas anuales auditadas correspondientes al cierre del ejercicio 2014
 (2) Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2015
 (3) Estados financieros proforma no auditados incluyendo hechos relevantes posteriores (ampliación de capital, cancelación de préstamos y pago de dividendos)

5 Capital social y prima de emisión:

El capital social a fecha de valoración asciende a de 350 millones de acciones de 1€ de valor nominal. Con posterioridad a dicha fecha la Sociedad ha formalizado una ampliación de capital de 100.806.452 acciones de 1€ de valor nominal, más 0,24€ de prima de emisión mediante la compensación de deudas con socios (121.000.000,48€) y aportación de nuevos fondos (4 millones de euros).

6 Acciones propias en situaciones especiales:

La Sociedad ha adquirido acciones propias para ponerlas a disposición del proveedor de liquidez por importe de 2.150.000€

7 Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p:

Bajo este epígrafe quedan registrados préstamos a largo plazo concedidos por Altaya a la Sociedad.

8 Deudas a corto plazo:

La Sociedad tiene registrado en balance como deudas a corto plazo el importe correspondiente a los dividendos con cargo a resultados del ejercicio anterior, pagados el día 14 de octubre.

9 Deudas con empresas del grupo a corto plazo

A cierre de septiembre se reflejaba en este epígrafe un préstamo concedido por el principal accionista (Altaya), que ha suscrito posteriormente la ampliación de capital formalizada el 27/10/2015 mediante su conversión en capital social y prima de emisión.

3.3 Balance de situación y cuenta de resultados (3/3)

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los seis primeros meses del ejercicio contable de la Sociedad asciende a 11 millones de euros, siendo el resultado neto del período 6,9 millones de euros.

Cuenta de Resultados

| miles de euros | 30/09/15 (3) | 30/09/15 (2) | 31/03/15 (1) |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| 1 Importe neto de la cifra de negocios | 10.986 | 10.986 | 17.788 |
| Prestaciones de servicios | 10.986 | 10.986 | 17.788 |
| Otros ingresos de explotación | - | - | 150 |
| Gastos de personal | (54) | (54) | (128) |
| Sueldos, salarios y asimilados | (50) | (50) | (120) |
| Cargas sociales | (4) | (4) | (8) |
| 2 Otros gastos de explotación | (1.576) | (1.576) | (2.562) |
| Servicios exteriores | (461) | (461) | (974) |
| Tributos | (1.115) | (1.115) | (1.588) |
| Otros gastos de gestión corriente | - | - | - |
| Amortización del inmovilizado | (2.515) | (2.515) | (3.757) |
| 3 Deterioro y resultado por enajenación es de las inv. inmobiliarias | - | - | 15.946 |
| Deterioros y pérdidas | - | - | 15.946 |
| Otros resultados | (3) | (3) | 7 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 6.838 | 6.838 | 27.443 |
| Ingresos financieros | 10 | 10 | 144 |
| Gastos financieros | (1.045) | (1.045) | (476) |
| RESULTADO FINANCIERO | (1.035) | (1.035) | (331) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 5.803 | 5.803 | 27.112 |
| Impuesto sobre beneficios | = | = | = |
| <u>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</u> | <u>5.803</u> | <u>5.803</u> | <u>27.112</u> |
| 4 Resultado procedente de operac. interrumpidas neto de impuestos | 1.059 | 1.059 | 1.583 |
| <u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u> | <u>6.862</u> | <u>6.862</u> | <u>28.695</u> |

- (1) Cuentas anuales auditadas correspondientes al cierre del ejercicio 2014
 (2) Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2015
 (3) Estados financieros proforma no auditados incluyendo hechos relevantes posteriores (ampliación de capital, cancelación de préstamos y pago de dividendos)

1 Importe neto de la cifra de negocios:

Este epígrafe contiene los ingresos por arrendamiento de inmuebles correspondientes a los seis primeros meses de su ejercicio contable. Se ha producido un incremento con respecto a la primera mitad del ejercicio finalizado el 30 de marzo de 2015 debido principalmente a la adquisición de inmuebles durante ese ejercicio.

2 Otros gastos de explotación:

Servicios exteriores: Recoge fundamentalmente gastos por servicios asociados a los inmuebles y los honorarios de gestión del asset manager.

Tributos: Constituidos fundamentalmente por el Impuesto de Bienes Inmuebles de cada uno de los activos.

3 Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado:

El pasado ejercicio la Sociedad revertió una provisión por deterioro de valor de uno de sus activos inmobiliarios en base al valor de mercado determinado por la valoración realizada por Deloitte.

4 Resultado procedente de operaciones interrumpidas:

En este epígrafe quedan clasificados los resultados procedentes de los activos clasificados como activos mantenidos para la venta.

3.4 Consideraciones sobre el régimen de SOCIMI (1/2)

La Sociedad se encuentra acogida al régimen de SOCIMI, regulado por la ley 11/2009 de 26 de octubre, desde su fecha de constitución.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal de socimi, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, reformada por la ley 16/2012, de 28 de diciembre. Dicho régimen le es aplicable desde su fecha de constitución.

Este régimen fiscal especial es aplicable a vehículos de inversión inmobiliaria destinados a la actividad de arrendamiento siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos, en cuyo caso el tipo de gravamen aplicable para la tributación por Impuesto sobre Sociedades será del 0%. Entre los citados requisitos destacan, entre otros, los siguientes:

Inversión:

- El 80% del valor del activo debe estar formado por activos considerados aptos, siendo estos bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su arrendamiento siempre que se inicien antes de tres años desde su adquisición, y participaciones en el capital de otras socimis. Dichos activos deberán permanecer en el balance de la sociedad durante al menos tres años (incluyendo el período de comercialización para su alquiler hasta un año).
- El 80% de las rentas de la sociedad deberán provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

Distribución de resultados:

- La sociedad deberá distribuir el 100% de los dividendos procedentes de la participación en el capital de otras socimis, el 50% de los resultados procedentes de la transmisión de inmuebles y el 80% del resto de resultados.
- Será de aplicación un gravamen especial sobre los dividendos repartidos a aquellos accionistas con una participación superior al 5% si dichos dividendos tributan en su sede a un tipo inferior al 10%, siendo el gravamen aplicado en este caso del 19%. Este gravamen no será de aplicación si el socio es a su vez una sociedad acogida al régimen de socimi.

Mercantiles:

- La sociedad deberá contar con un capital social mínimo de 5 millones de euros.
- La reserva legal será la única indisponible y no podrá exceder del 20% del capital social.

3.4 Consideraciones sobre el régimen de SOCIMI (2/2)

La Sociedad se encuentra acogida al régimen de SOCIMI, regulado por la ley 11/2009 de 26 de octubre, desde su fecha de constitución.

Se ha considerado como premisa para la valoración el cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos para la aplicabilidad del régimen de SOCIMI. No se ha considerado, sin embargo, la aplicabilidad de dicho régimen a los activos cuyo período de tenencia esperado sea inferior a los tres años.

En caso de que la Sociedad reparta dividendos a accionistas con una participación en el capital superior al 5% y que tributen en su sede a un tipo inferior al 10%, dichos dividendos tributarán a efectos del Impuesto de Sociedades a un tipo impositivo del 19%. Según la información facilitada por la Sociedad, si se diera dicha circunstancia los impuestos derivados de la misma serán repercutidos a los accionistas que la hubieran causado (dividendo neto del 19%), de modo que dicha tributación tenga un efecto neutro para el resto de accionistas.

| Sección | Página |
|--|-----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| 4.1. Descripción de la metodología | 26 |
| 4.2. Procedimientos realizados | 27 |
| 4.3. Análisis del valor de mercado de los activos inmobiliarios | 28 |
| 4.4. Cálculo del Triple NAV | 30 |
| 4.5. Conclusión Triple NAV | 33 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Metodología de valoración de activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios | 39 |

4. Valoración de la Sociedad

4.1 Descripción de la metodología

La metodología aplicada para la valoración es la denominada “Triple NAV”, comúnmente empleada en el sector inmobiliario patrimonialista.

La valoración de la Sociedad se ha realizado siguiendo la metodología conocida como Triple NAV (NNNAV), comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario patrimonialista.

Esta metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Sociedad mediante el ajuste de los activos y pasivos a su valor de mercado.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como la diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario en el momento de ser realizadas que ha de ser, por tanto, ajustada en la valoración. Dado el régimen tributario especial al que está sujeto la Sociedad y en base a las asunciones de cumplimiento de sus requisitos se ha considerado un tipo impositivo aplicable para el cálculo del Impuesto de Sociedades del 0%, excepto para aquellos resultados y plusvalías latentes correspondientes a los activos clasificados en balance como activos no corrientes mantenidos para la venta.

En el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El hecho imponible gravado por este tributo es el incremento de valor experimentado por los terrenos urbanos en función del período de tenencia de los mismos y se aplica en el momento de su transmisión. Dado que este tributo no se encuentra sujeto a exención alguna bajo el régimen de socimi se ha incluido un ajuste a la valoración que refleje su impacto.

Se ha realizado un ajuste por los costes de estructura de la Sociedad, costes que incluyen conceptos no incluidos en la valoración de los activos de la Sociedad pero que son imprescindibles para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad y son, por tanto, necesarios para la realización de las plusvalías latentes. Entre los costes considerados no han sido incluidos costes de comercialización de los activos inmobiliarios debido a que las gestiones necesarias para la materialización de futuras ventas serán realizadas fundamentalmente por la Gestora.

Adicionalmente, se ha realizado un análisis del valor de mercado de la deuda de la Sociedad para verificar si difiere significativamente de su valor de mercado.

4. Valoración de la Sociedad

4.2 Procedimientos realizados

La metodología aplicada para la valoración es la denominada “Triple NAV”, comúnmente empleada en el sector inmobiliario patrimonialista.

El cálculo del valor de la Sociedad según la metodología Triple NAV se ha realizado siguiendo lo siguientes procedimientos:

| | |
|---|--|
| <p>A</p> <p>Impacto de la ampliación de capital</p> | <p>La Sociedad ha formalizado una ampliación de capital con posterioridad a la fecha de valoración, según queda reflejado en los estados financieros proforma que nos han sido facilitados. Se ha incluido un ajuste a la valoración equivalente al impacto de dicha ampliación de capital para que quede recogido en valor de la Sociedad.</p> |
| <p>B</p> <p>Valor de mercado de los activos inmobiliarios e inversiones en empresas del grupo</p> | <p>Se han realizado valoraciones individualizadas a mercado de cada uno de los activos que componen la cartera de activos de la Sociedad. Adicionalmente, se ha realizado un análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias con objeto de estimar un rango de valor para la cartera de inmuebles de la sociedad, que sirva a su vez como base para el cálculo de un rango de valor para la sociedad . Asimismo, se ha realizado una valoración de la sociedad Inversiones Iberia Nora S.L., participada al 100% por Zambal y a través de la cual es titular de uno de los activos inmobiliarios que componen su cartera.</p> |
| <p>C</p> <p>Valor de mercado de la deuda</p> | <p>Dada la política financiera de la Sociedad, que supone financiar transitoriamente en el corto plazo y sin garantías especiales la adquisición de determinados activos con fondos aportados por sus accionistas, que son capitalizados antes de su vencimiento, consideramos que la deuda debe ser valorada a su valor de reembolso.</p> |
| <p>D</p> <p>Estimación de los gastos de estructura, IIVTNU y otros</p> | <p>Se ha realizado una estimación de los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles y el funcionamiento de la Sociedad para su consideración a efectos del cálculo de valor de la Sociedad. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) no está sujeto a exención alguna en el régimen de socimi, por lo que se ha incluido un ajuste equivalente al impuesto latente. Además de los ya citados, se ha considerado un ajuste adicional de índole fiscal en base al período de tenencia previsto para los activos.</p> |
| <p>E</p> <p>Valor de las acciones según la metodología Triple NAV</p> | <p>Se ha calculado, una vez analizado el valor de mercado de los activos y pasivos de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015 y los ajustes necesarios para el reconocimiento de las plusvalías latentes en los activos inmobiliarios, un rango de valor para la Sociedad en base al análisis de sensibilidad aplicado a las valoraciones inmobiliarias. Posteriormente se ha calculado el rango de valor por acción considerando para ello las acciones en circulación.</p> |

4. Valoración de la Sociedad

4.3 Estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios

El valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad asciende, según la valoración realizada, a 679 millones de euros.

Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Tal y como se ha indicado anteriormente se ha realizado una valoración de los activos inmobiliarios a fecha 30 de septiembre de 2015 siguiendo los estándares establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), que recogen lo establecido en las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council, IVSC).

Los activos que han sido objeto de estimación de valor han sido los siguientes:

- (1) ocho activos inmobiliarios propiedad directa de Zambal, cuyo valor de mercado según la valoración realizada asciende a 499.718.000 euros
- (2) un activo inmobiliario propiedad de Inversiones Iberia Nora, participada al 100% por Zambal, cuyo valor de mercado asciende a 178.916.000 euros.

Este último activo ha sido incorporado a la cartera de activos de Zambal a través de la adquisición, a 29 de septiembre de 2015, de la sociedad Inversiones Iberia Nora.

En consecuencia, el valor de mercado estimado para la totalidad de la cartera de activos inmobiliarios asciende a 678.634.000 euros.

4.3 Estimación del valor de mercado de los activos inmobiliarios

Atendiendo al análisis de sensibilidad realizado, el valor de los 9 activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentra en un rango de entre 665 y 702 millones de euros.

Análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias

Se ha realizado un análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias con objeto de estimar un rango de valor para la cartera de inmuebles de la sociedad, que sirva a su vez como base para el cálculo de un rango de valor para la sociedad según los requerimientos establecidos por el Mercado Alternativo Bursátil.

Dicho rango se ha calculado mediante la aplicación de un ajuste a las tasas de descuento y rentabilidades de salida de cada una de las valoraciones inmobiliarias, tanto al alza como a la baja, de entre 10 y 30 puntos básicos en función de las características de cada activo y su mercado.

El análisis de sensibilidad realizado ha determinado un rango de valor para los 8 activos inmobiliarios que están directamente bajo titularidad de la Sociedad de entre 491 y 518 millones de euros, y un rango de valor para el inmueble propiedad de Inversiones Iberia Nora de entre 174 y 184 millones de euros.

En consecuencia, el rango de valor estimado para el conjunto de la cartera de inmuebles de Zambal se encuentra entre 665 y 702 millones de euros.

4. Valoración de la Sociedad

4.4 Cálculo del Triple NAV (1/3)

El rango de valor de la Sociedad se encuentra entre 521 y 557 millones de euros, equivalente a un rango de entre 1,16 y 1,24 euros por acción.

| Zambal Spain Socimi, S.A. | | Rango de valor | |
|---------------------------------------|---|----------------|----------------|
| miles de euros | | Límite inf. | Límite sup. |
| (+) | Patrimonio Neto a 30/09/2015 | 350.275 | 350.275 |
| 1 (+) | Ampliación de capital | 125.000 | 125.000 |
| 2 (+) | Plusvalías latentes en inversiones inmob. | 64.332 | 91.436 |
| (+) | VM inversiones inmobiliarias | 491.219 | 518.323 |
| (-) | VNC inversiones inmobiliarios | (426.887) | (426.887) |
| 3 (+) | Plusvalías latentes en inversiones en empresas del grupo y asoci. a l/p | (4.511) | 5.510 |
| (+) | VM Inversiones empresas del grupo | 175.024 | 185.045 |
| (-) | VNC Inversiones empresas del grupo | (179.535) | (179.535) |
| Net Asset Value (NAV) | | 535.096 | 572.221 |
| 4 (-) | Ajustes por el V.M. de la deuda | - | - |
| 5 (-) | Costes de estructura | (6.151) | (6.151) |
| 6 (-) | Impuesto de plusvalía municipal (IIVTNU) | (2.928) | (2.928) |
| 7 (-) | Otros ajustes | (5.270) | (6.186) |
| Triple Net Asset Value (NNNAV) | | 520.747 | 556.956 |
| 8 | Número de acciones (*) | 450.806.452 | 450.806.452 |
| (-) | Acciones en autocartera | -1.733.871 | -1.733.871 |
| (=) | Número de acciones en circulación | 449.072.581 | 449.072.581 |
| Triple NAV por acción | | 1,16 | 1,24 |

(*) Número total de acciones incluyendo las emitidas en la última ampliación de capital de fecha 28 de septiembre de 2015.

1 Ampliación de capital

La ampliación de capital formalizada por la Sociedad con posterioridad a la fecha de valoración tiene un impacto equivalente al importe de la misma en el patrimonio neto de la Sociedad, por lo que se ha ajustado la valoración para incluir el efecto de dicha ampliación. El patrimonio neto resultante tras la ampliación asciende a 475,3 millones de euros.

2 Cálculo de plusvalías en la cartera de activos

Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen de la diferencia entre el valor de mercado de los mismos y el valor neto contable al que están registrados en el balance de la Sociedad.

El análisis de sensibilidad de las valoraciones inmobiliarias realizado ha arrojado un rango de valor para los activos inmobiliarios de la Sociedad de entre 491 y 518 millones de euros. Dicho rango de valor refleja unas plusvalías latentes, calculadas como diferencia entre el VNC de los activos y su valor de mercado, de entre 64 y 91 millones de euros.

3 Cálculo de plusvalías en empresas del grupo

Se ha realizado una estimación de valor de la sociedad Inversiones Iberia Nora empleando la metodología Triple NAV, según la cual su valor de mercado a 30 de septiembre de 2015 no difiere significativamente de su precio de adquisición por parte de Zambal.

El análisis de sensibilidad realizado establece un rango de valor para el activo inmobiliario de su propiedad de entre 174 y 184 millones de euros. En base a dicho rango de valor se ha calculado un rango de valor para la sociedad Inversiones Iberia Nora de entre 175 y 185 millones de euros.

4. Valoración de la Sociedad

4.4 Cálculo del Triple NAV (2/3)

Se han considerado a efectos de la valoración los gastos de estructura recurrentes asociados a la gestión de los activos inmobiliarios y de la Sociedad, así como aquellos vinculados a la cotización de la SOCIMI.

| Zambal Spain Socimi, S.A. | | Rango de valor | |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|
| miles de euros | | Límite inf. | Límite sup. |
| (+) | Patrimonio Neto a 30/09/2015 | 350.275 | 350.275 |
| 1 (+) | Ampliación de capital | 125.000 | 125.000 |
| 2 (+) | Plusvalías latentes en inversiones inmob. | 64.332 | 91.436 |
| (+) | VM inversiones inmobiliarias | 491.219 | 518.323 |
| (-) | VNC inversiones inmobiliarios | (426.887) | (426.887) |
| 3 (+) | Plusvalías latentes en inversiones en empresas del grupo y asoci. a lp | (4.511) | 5.510 |
| (+) | VM Inversiones empresas del grupo | 175.024 | 185.045 |
| (-) | VNC Inversiones empresas del grupo | (179.535) | (179.535) |
| Net Asset Value (NAV) | | 535.096 | 572.221 |
| 4 (-) | Ajustes por el V.M. de la deuda | - | - |
| 5 (-) | Costes de estructura | (6.151) | (6.151) |
| 6 (-) | Impuesto de plusvalía municipal (IIVTNU) | (2.928) | (2.928) |
| 7 (-) | Otros ajustes | (5.270) | (6.186) |
| Triple Net Asset Value (NNAV) | | 520.747 | 556.956 |
| 8 | Número de acciones (*) | 450.806.452 | 450.806.452 |
| (-) | Acciones en autocartera | -1.733.871 | -1.733.871 |
| (=) | Número de acciones en circulación | 449.072.581 | 449.072.581 |
| Triple NAV por acción | | 1,16 | 1,24 |

(*) Número total de acciones incluyendo las emitidas en la última ampliación de capital de fecha 28 de septiembre de 2015.

4 Valor de mercado de la deuda

Dada la política financiera de la Sociedad, que supone financiar transitoriamente en el corto plazo y sin garantías especiales la adquisición de determinados activos con fondos aportados por sus accionistas, que son capitalizados antes de su vencimiento, consideramos que la deuda debe ser valorada a su valor de reembolso.

5 Costes de estructura

La Sociedad ha de hacer frente a unos costes de estructura necesarios para la correcta gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, por lo que se ha incluido un ajuste que recoja el impacto de los mismos.

Dichos costes han sido estimados a partir de la información facilitada por la Sociedad y se han proyectado durante un período de cinco años. Adicionalmente se han incluido aquellos gastos asociados a la cotización de la SOCIMI según las estimaciones de la Sociedad. Al final del período se ha considerado un valor terminal dado que, en base al principio de empresa en funcionamiento, se ha asumido como hipótesis que aquellos activos que sean vendidos serán sustituidos por otros nuevos.

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a cada uno de los activos inmobiliarios de la cartera.

Valor actual de los costes de estructura

| (miles €) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VT |
|-----------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Costes de estructura | (526) | (533) | (539) | (546) | (554) | (6.157) |
| Tasa de descuento | 8% | | | | | |
| Tasa de descuento VT | 9% | | | | | |
| Valor actual costes de estructura | (486,8) | (456,6) | (427,8) | (401,3) | (377,1) | (4.001,7) |
| V. A. costes de estructura | (6.151) | | | | | |

4. Valoración de la Sociedad

4.4 Cálculo del Triple NAV (3/3)

La valoración incluye otros ajustes de índole fiscal, no habiéndose considerado necesaria la inclusión de ajustes adicionales por diferencias entre el valor de mercado del resto de activos y pasivos de la Sociedad y su valor de mercado.

| Zambal Spain Socimi, S.A. | | Rango de valor | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| miles de euros | | Límite inf. | Límite sup. |
| | (+) Patrimonio Neto a 30/09/2015 | 350.275 | 350.275 |
| 1 | (+) Ampliación de capital | 125.000 | 125.000 |
| 2 | (+) Plusvalías latentes en inversiones inmob. | 64.332 | 91.436 |
| | (+) VM inversiones inmobiliarias | 491.219 | 518.323 |
| | (-) VNC inversiones inmobiliarios | (426.887) | (426.887) |
| 3 | (+) Plusvalías latentes en inversiones en empresas del grupo y asoci. a lp | (4.511) | 5.510 |
| | (+) VM Inversiones empresas del grupo | 175.024 | 185.045 |
| | (-) VNC Inversiones empresas del grupo | (179.535) | (179.535) |
| Net Asset Value (NAV) | | 535.096 | 572.221 |
| 4 | (-) Ajustes por el V.M. de la deuda | - | - |
| 5 | (-) Costes de estructura | (6.151) | (6.151) |
| 6 | (-) Impuesto de plusvalía municipal (IIVTNU) | (2.928) | (2.928) |
| 7 | (-) Otros ajustes | (5.270) | (6.186) |
| Triple Net Asset Value (NNNAV) | | 520.747 | 556.956 |
| 8 | Número de acciones (*) | 450.806.452 | 450.806.452 |
| | (-) Acciones en autocartera | -1.733.871 | -1.733.871 |
| | (=) Número de acciones en circulación | 449.072.581 | 449.072.581 |
| Triple NAV por acción | | 1,16 | 1,24 |

(*) Número total de acciones incluyendo las emitidas en la última ampliación de capital de fecha 28 de septiembre de 2015.

6 Impuesto de plusvalía municipal:

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVNTU), es un tributo que grava el aumento de valor experimentado por terrenos urbanos durante el período de tenencia de los mismos. Este tributo está inherentemente unido a la realización de las plusvalías latentes en los activos inmobiliarios y no está sujeto a exención alguna bajo el régimen de socimi, por lo que se ha descontado el impacto del mismo en la presente valoración.

7 Otros ajustes

Dado que la presente valoración parte de la premisa del cumplimiento de los requisitos aplicables al régimen de SOCIMI, se ha considerado un tipo de gravamen aplicable para el cálculo del Impuesto de Sociedades del 0%. Sin embargo, se ha aplicado un ajuste de índole fiscal a la valoración en base al período de tenencia previsto para determinados activos.

8 Número de acciones

El capital social de la Sociedad está representado a fecha de valoración por 350 millones de acciones completamente desembolsadas y de una única clase. La ampliación de capital realizada con posterioridad a la fecha de valoración se ha realizado mediante la emisión de 100.806.452 acciones de 1€ de valor nominal y 0,24€ de prima de emisión cada una, ascendiendo el número total de acciones de la sociedad a 450.806.452, de las cuales 1.733.871 están actualmente en autocartera para ser puestas a disposición del proveedor de liquidez.

4. Valoración de la Sociedad

4.5 Conclusión Triple NAV

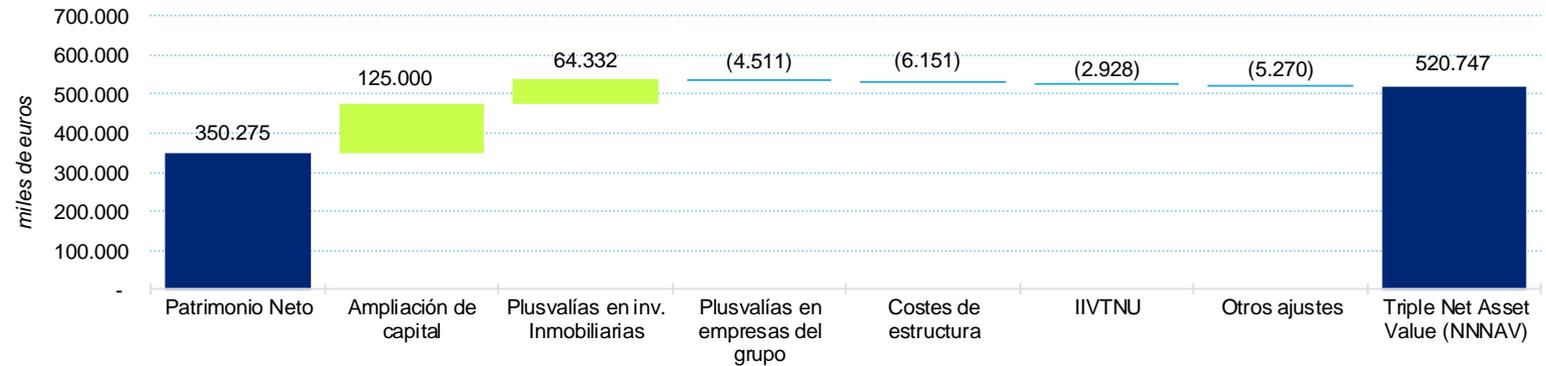
El rango de valor de la Sociedad se encuentra entre 521 y 557 millones de euros, equivalente a un rango de entre 1,16 y 1,24 euros por acción.

Conclusión de la valoración por Triple NAV de Zambal Spain Socimi, S.A. a 30 de septiembre de 2015.

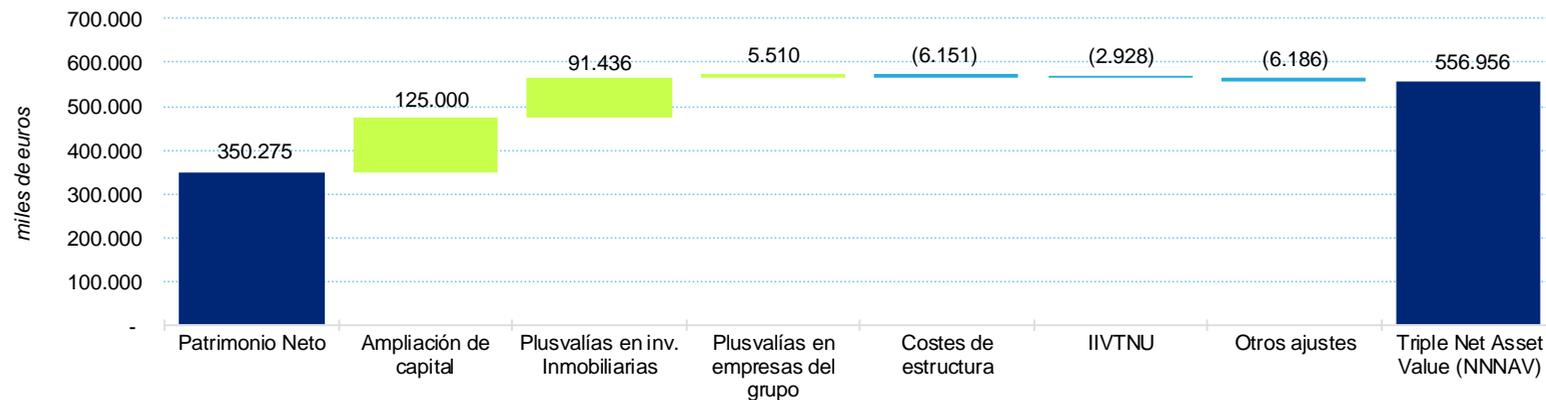
En base al análisis detallado previamente y a nuestro juicio profesional consideramos que **el rango de valor de la Sociedad a 30 de septiembre de 2015 se encuentra entre 521 y 557 millones de euros.**

El capital social de la Sociedad a fecha de emisión del presente informe, es decir, una vez considerada la ampliación de capital formalizada el 27 de octubre de 2015, se encuentra representado por 450.806.452 acciones de una única clase y completamente desembolsadas, de las que 449.072.581 se encuentran en circulación, por lo que **el rango de valor determinado se encuentra entre 1,16 y 1,24 euros por acción.**

Triple NAV - límite inferior del rango



Triple NAV - límite superior del rango



| Sección | Página |
|--|-----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Metodología de valoración de activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios | 39 |

Fuentes de información**Documentación e información analizada**

Cuentas Anuales auditadas a 31 de marzo de 2014 y 31 de marzo de 2015, con memorias de auditoría favorables emitidas por PricewaterhouseCoopers Auditores S.L.

Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2015 preparados por la Dirección de la Sociedad

Estados financieros proforma no auditados a 30 de septiembre de 2015 incluyendo hechos relevantes posteriores

Contratos de préstamo suscritos con los accionistas

Documento informativo de incorporación al MAB, en borrador

Documentación relativa a los activos inmobiliarios (contratos de arrendamiento, recibos de IBI, seguros, etc.).

Escritura de transformación de la Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima

Escrituras de ampliaciones de capital y modificaciones de estatutos

Escrituras de compraventa de cada uno de los inmuebles adquiridos

Informe de auditoría legal de Zambal Spain Socimi a 25 de mayo de 2015 (Gomez-Acebo & Pombo)

Documentación relativa a Inversiones Iberia Nora, S.L.

| Sección | Página |
|--|-----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Metodología de valoración de activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios | 39 |

Metodología empleada en la valoración inmobiliaria

Las valoraciones inmobiliarias han sido realizadas empleando la metodología conocida como descuento de flujos de caja. Adicionalmente y a modo de contraste se ha empleado el método de comparación. Ambas metodologías de valoración se explican detenidamente a continuación.

Método de comparación

Parte del principio de sustitución, por el que se compara el inmueble a valorar con otros de los que se conoce su valor. Se deberá indicar la media y principales registros estadísticos de los testigos comparables considerados. La metodología para calcular el valor se basa en la obtención de productos comparables homogeneizados para llegar a un valor inicial que se adapta al inmueble según:

- Estado físico
- Diseño y distribución de las superficies
- Situación arrendaticia
- Ubicación
- Otros factores (situación urbanística, entorno inmediato....)
- Vida útil
- Necesidades de CapEx

Se consideran los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado concreto, así como su adecuada ponderación.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa en inmuebles por la zona, ofertas de inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de edificios comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

Método de Descuento de Flujos de Caja

Para la valoración del activo, se ha empleado el Método de Descuentos de Flujos de Caja a cinco años o diez años, en función de las características de cada activo. Dicho método está basado en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujos de caja) a cinco años o diez imputables al inmueble.

Metodología empleada en la valoración inmobiliaria

En el descuento de flujos de caja se determinan:

- Los ingresos proyectados que razonablemente se puede esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran tanto los flujos derivados de los contratos de arrendamiento existentes como las futuras rentas que el inmueble pudiera generar una vez llegados a su término los actuales contratos, considerando una comercialización adecuada.
- Los gastos generados por la tenencia del edificio y que no son repercutibles a los inquilinos. Éstos serán proyectados a IPC en el tiempo.
- Previsiones macroeconómicas y de coyuntura específica del mercado inmobiliario.
- Valor de salida (desinversión). Calculado en función de la renta esperada en el año de salida y la rentabilidad de salida (exit yield). En caso de disponerse el valor de venta por comparables se realizará la adecuada estimación prudente de los precios esperados en la fecha de venta.

Una vez compuestos los flujos de caja, estos son descontados a una tasa en función tanto de la tasa exigida en mercado para activos de tipología y ubicación similares, como de la relación entre la renta real y la de mercado, y de la demanda del mercado.

| Sección | Página |
|---|-----------|
| 1. Visión general del encargo | 4 |
| 2. Glosario y terminología | 10 |
| 3. La Sociedad | 12 |
| 4. Valoración de la Sociedad | 25 |
| Anexo I. Fuentes de información | 34 |
| Anexo II. Metodología de valoración de activos inmobiliarios | 36 |
| Anexo III. Limitaciones a la valoración de los activos inmobiliarios | 39 |

Limitaciones a las valoraciones inmobiliarias

Hemos realizado las valoraciones inmobiliarias según nuestro leal saber y entender y en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario en la fecha de la valoración, y con base en los datos, documentación e información disponible, no siendo responsable de posteriores oscilaciones del mercado inmobiliario.

Hemos realizado las valoraciones basándonos en la documentación e información facilitada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa. Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basan las valoraciones se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente erróneas y deberían ser reconsideradas. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

De acuerdo a las normas éticas de nuestra profesión, nuestro trabajo se ha realizado de forma independiente. No revelaremos ningún tipo de información a otras partes, salvo con consentimiento escrito. Asimismo, mantendremos la confidencialidad de la información a la que hemos tenido acceso durante nuestro trabajo.

La valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado bajo el supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de los inmuebles conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Una parte sustancial de nuestro trabajo y, por lo tanto, de los resultados de la valoración se han basado en la información facilitada por la Sociedad, así como sobre la base de las presentes circunstancias del mercado y su posible evolución futura. Debido al carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados proyectados y los reales que, eventualmente, pudieran ser significativos e incidir en las conclusiones de este informe. En consecuencia, no asumimos responsabilidad alguna que de ello se derive.

Limitaciones a las valoraciones inmobiliarias

Asimismo, consideramos conveniente resaltar que si se produjesen modificaciones en las expectativas del negocio inmobiliario materializadas en el flujo de caja proyectado y/o en la tasa de actualización aplicada, (por variaciones en los tipos de interés, los niveles de riesgo o la estructura financiera) los resultados de la valoración podrían variar significativamente.

No se han tenido en cuenta en la presente valoración de las particularidades fiscales que pudieran afectar al valor de los inmuebles.

Titularidad: Se ha asumido que la titularidad de los activos recae a todos los efectos en Zambal Spain SOCIMI, S.A. u otras sociedades del grupo. A efectos de valoración se ha asumido que el inmueble se encuentra libre de cargas y/o gravámenes que puedan afectar negativamente a su valor o comercialización.

Análisis de la edificación: No se ha llevado a cabo un análisis de la estructura ni de las instalaciones. No obstante los defectos que se hayan podido constatar en la visita al inmueble aparecen reflejados en el informe de valoración. No se han analizado los materiales utilizados en la construcción, ni como se han visto afectados por los factores meteorológicos o por el paso del tiempo. Salvo que se informe de lo contrario, la revisión de la valoración se basa en el supuesto de que los materiales se encuentran en buen estado. Instalaciones del edificio como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en la valoración. Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier otra instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Terreno: no se ha llevado a cabo estudios ambientales o sobre posibles contaminaciones del terreno. La valoración se basa en que las propiedades no se hallan afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental. Tampoco se analiza el terreno sobre el que se asienta el inmueble, su estabilidad o composición.

A menos que se notifique lo contrario, se considera que los materiales, las instalaciones y el terreno se hallan en un estado aceptable.

Situación legal: La valoración refleja el entendimiento de la situación arrendaticia de los inmuebles y de la información legal de la que se haya dispuesto. La interpretación que Deloitte realiza no es vinculante y deberá ser ratificada por asesores legales.

Urbanismo: A efectos de valoración se ha asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.



Si desea información adicional, por favor, visite www.deloitte.es

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, (private company limited by guarantee, de acuerdo con la legislación del Reino Unido) y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad independiente. En www.deloitte.com/about se ofrece una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y asesoramiento en transacciones corporativas a entidades que operan en un elevado número de sectores de actividad. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global que se extiende por más de 150 países, Deloitte aporta las mejores capacidades y un servicio de máxima calidad a sus clientes, ofreciéndoles la información que necesitan para abordar los complejos desafíos a los que se enfrentan. Deloitte cuenta en la región con más de 200.000 profesionales, que han asumido el compromiso de convertirse en modelo de excelencia.

Deloitte Financial Advisory S.L.

Anexo IV. Certificado de SG Trust (Asia) Ltd. sobre el accionariado de Investment Business Beverage Fund



4 November 2015

ZAMBAL SPAIN SOCIMI S.A.
C/Ortega y Gasset 11, 1º derecha
28006 Madrid

Dear Sirs,

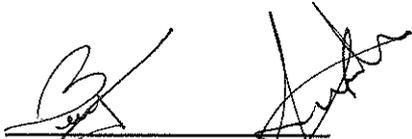
Re: Investment Beverage Business Fund ("IBB Fund")

Further to your request we confirm that ZAMBAL SPAIN SOCIMI S.A. is 95.21% beneficially owned by SG Trust (Asia) Ltd as Trustee of Investment Beverage Business Fund (through its 100% subsidiary Altaya Pte. Ltd.), a Fund listed on the Singapore Stock Exchange Mainboard with ISIN no. SG9901942137 and address at One Raffles Quay, #35-01, North Tower, Singapore 048583.

No natural persons/ ultimate beneficial unit-holders directly or indirectly (due to a shareholders agreement or according to art. 9.3 of Spanish Royal Legislative Decree 1333/2005) participates or controls for at least five per cent (5%) in the assets of IBB Fund, and, should this situation change, we shall immediately inform you.

We further confirm that no natural persons/ultimate beneficial unit-holders are either Spanish residents or Spanish Nationals.

For and on behalf of
SG Trust (Asia) Ltd
As Trustee of
Investment Beverage Business Fund



Authorised Signatories