

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)**



Octubre 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben de ser conscientes que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido (el “Documento” o “DAR”).

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, 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 Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de Zambal Spain SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Zambal Spain SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, 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 se aprecian ninguna omisión relevante.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	6
2.2. Información pública disponible.....	8
2.3. Información financiera.	9
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	16
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	17
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	18
2.7. Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.....	18
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.	20
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa. En caso de que se trate de un aumento de capital con aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.....	20
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	21
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	22
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	22
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	23

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	23
4.1. Fusión por absorción de Iberia Nora por parte de ZAMBAL.....	23
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	23
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	23
5.2. 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.....	24
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	24
ANEXO I. Cuentas anuales consolidadas auditadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2017.	
ANEXO II. Cuentas anuales individuales auditadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2017.	
ANEXO III. Informe del Consejo de Administración de Zambal Spain SOCIMI, S.A. e informe especial de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. sobre el aumento de capital por compensación de créditos.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Zambal Spain SOCIMI, S.A. (el “Emisor”, la “Sociedad”, “ZAMBAL” o la “Compañía”) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, que tuvo lugar el 1 de diciembre de 2015, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 2/2014, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión con las particularidades de la Circular 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular MAB 2/2018).

Igualmente, en julio de 2017, la Sociedad preparó, con ocasión de la ampliación de capital no dineraria por importe efectivo de 114.000.000 euros, instrumentada mediante la emisión de 91.200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,25 euros por acción (la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 17 de julio de 2017), el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, sobre “Requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil” (actualmente vigente, Circular MAB 4/2018). Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 2 de agosto de 2017.

Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de ZAMBAL (<http://www.zambalSpain.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ZAMBAL_SPAIN_SOCIMI_S_A_ES0105080008.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, 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 se aprecian ninguna omisión relevante.

D. Thierry Yves Marie Julienne, en su calidad de presidente del Consejo de Administración de ZAMBAL, en virtud de facultades expresamente conferidas al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria celebrada el 11 de septiembre de 2018, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de fecha 24 de julio de 2018, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los

aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

El Presidente del Consejo de Administración de ZAMBAL, Don Thierry Yves Marie Julienne, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Zambal Spain SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con N.I.F. número A-86710142 y domiciliada en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 11.

La Sociedad 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 ("Ley de SOCIMIs"), 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.

El 31 de marzo de 2014 la Compañía 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.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

ZAMBAL ha llevado a cabo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe efectivo de 100.000.000 euros consistente en la emisión de un total de 80.000.000 de acciones de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, con una prima de emisión de 25 céntimos de euro por acción, sin derecho de suscripción preferente al no resultar el mismo de aplicación, y que ha sido suscrita íntegramente mediante la compensación de dos créditos, cuyo titular es Altaya Pte. Ltd.

(accionista mayoritario de la Sociedad), documentados por medio de (i) un préstamo de fecha 23 de noviembre de 2017, líquido, vencido y exigible, por un importe de 60.000.000 euros y (ii) un préstamo de fecha 15 de diciembre de 2017, líquido, vencido y exigible, por un importe de 40.000.000 euros (la “Ampliación de Capital”). La finalidad de la ampliación de capital mediante compensación de créditos ha sido la capitalización de los dos préstamos señalados.

El préstamo de fecha 23 de noviembre de 2017, que devengaba un tipo de interés fijo del 2% y tenía vencimiento el 31 de marzo de 2018, fue suscrito por la Sociedad con Altaya Pte. Ltd. por importe de 60.000.000 euros para financiar parcialmente la adquisición el 23 de noviembre de 2017 de los dos inmuebles que se indican a continuación, por un importe aproximado de 70.000.000 euros, tal como se hizo público mediante el correspondiente Hecho Relevante ese mismo día:

- El edificio de oficinas ubicado en la calle Santiago de Compostela 96 de Madrid, con una superficie bruta alquilable de 14.317 m² y 182 plazas de garaje, que se encuentra alquilado en su totalidad a la Comunidad de Madrid.



- El edificio de oficinas ubicado en la calle Lérida 44 de Madrid, con una superficie bruta alquilable de 4.039 m², que se encuentra alquilado en su totalidad a Gas Natural SDG, S.A.



El préstamo de fecha 15 de diciembre de 2017, que devengaba un tipo de interés fijo del 2% y tenía vencimiento el 31 de mayo de 2018, fue suscrito por la Sociedad con Altaya Pte. Ltd. por importe de 40.000.000 euros para financiar la adquisición el 15 de diciembre de 2017 de los dos edificios de oficinas situados en la calle Albarracín 25 de Madrid, por un importe aproximado de 38.000.000 euros, tal como se hizo público mediante el correspondiente Hecho Relevante ese mismo día, de los cuales 28 millones fueron pagados el 15 de diciembre de 2017 y los 10 millones restantes el 14 de junio de 2018.

Las oficinas de la calle Albarracín 25, en la zona de Julián Camarillo de Madrid, forman un complejo de oficinas con una superficie alquilable de 13.283 m² y 166 plazas de parking, que se encuentra alquilado en su totalidad a ATOS Spain, S.A.U., filial española de la multinacional francesa Atos (líder global en transformación digital y cotizada en el índice CAC 40 de París) mediante un contrato a largo plazo con un periodo de obligado cumplimiento de 12 años.



De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos. Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad han sido puestos a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y se adjuntan como Anexo III al presente DAR.

2.2. Información pública disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 sobre la información a suministrar por SOCIMIs incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.zambalSpain.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ZAMBAL_SPAIN_SOCIMI_S_A_ES010)

[5080008.aspx](#)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Zambal Spain SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular 6/2018 del MAB, la Sociedad publicó mediante Hecho Relevante el 26 de abril de 2018 las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 de Zambal Spain SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes, junto con los correspondientes informes de auditoría con opinión favorable emitidos por Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., el auditor de cuentas de la Sociedad.

Dichas cuentas anuales, que se adjuntan como Anexo I y II al presente DAR, fueron formuladas de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el Plan General de Contabilidad de 2007, así como en la legislación mercantil vigente.

A continuación se detallan las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2017 y 2016.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Cuenta de pérdidas y ganancias - cifras en miles de euros	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
Importe neto de la cifra de negocios	35.425	41.417
Gastos de personal	(136)	(137)
Otros gastos de explotación	(6.738)	(8.536)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(9.212)	(11.508)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	19.339	21.236
Ingresos financieros	26	-
Gastos financieros	(1.009)	(1.287)
RESULTADO FINANCIERO	(983)	(1.287)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	18.356	19.949
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	18.356	19.949
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	8.505	94
RESULTADO DEL EJERCICIO	26.861	20.043

Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada*Importe neto de la cifra de negocios*

La Sociedad ha alcanzado en el ejercicio 2017 un “Importe neto de la cifra de negocios” de 41,4 millones de euros (+16,9% sobre 2016) gracias a (i) la contribución durante un ejercicio completo de los ingresos por arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos en el ejercicio 2016, y (iii) el aumento de los ingresos por alquileres por los nuevos inmuebles comprados en 2017.

Importe neto de la cifra de negocios - cifras en miles de euros	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017	% sobre el total 2016	% sobre el total 2017
Arrendamiento de inmuebles	32.979	37.319	93,1%	90,1%
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	391	398	1,1%	1,0%
Refacturación de gastos	2.055	3.700	5,8%	8,9%
Total Importe neto de la cifra de negocios	35.425	41.417	100,0%	100,0%

Otros gastos de explotación

Dentro de “Otros gastos de explotación” destaca (i) el epígrafe “Servicios de profesionales independientes”, que incluye los servicios prestados a la Sociedad por parte de IBA (en virtud del contrato de gestión descrito en el apartado 1.6.1. del DIIM de fecha 2 de diciembre de 2013, modificado en fecha 30 de septiembre de 2015 y 11 de enero de 2016), no capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles, por importe de 2.275 miles de euros en el ejercicio 2017 y 2.134 miles de euros en el ejercicio 2016, así como servicios de asesoramiento llevados a cabo por terceros como abogados, auditores, notaría, asesores en materias fiscal, laboral y contable, y (ii) la partida “Otros tributos” que corresponde principalmente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Otros Gastos de Explotación - cifras en miles de euros	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
Reparaciones y conservación	336	357
Servicios de profesionales independientes	2.372	2.977
Primas de seguros	150	164
Servicios bancarios y similares	10	10
Publicidad	15	23
Suministros	119	190
Otros servicios	168	257
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	27	21
Otros tributos	3.541	4.537
Otros gastos de explotación	6.738	8.536

Amortización del inmovilizado

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización anual de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad.

Resultado financiero

El “Resultado financiero” recoge principalmente los gastos financieros correspondientes a los intereses devengados por los préstamos recibidos del accionista mayoritario de la Sociedad, descritos más adelante en el presente Documento al analizar el Pasivo del Balance de situación, y que alcanzan un importe de 1.287 miles de euros en el ejercicio 2017 y 990 miles de euros en el ejercicio 2016. Todos los préstamos se han realizado en opinión de la Sociedad en condiciones normales de mercado.

Operaciones interrumpidas

El apartado “Operaciones interrumpidas” hace referencia al “Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos” y tiene su origen en la venta por ZAMBAL con fecha 16 de febrero de 2016 del 100% de las sociedades Serrano 61 Desarrollo, S.L. y Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.

Tal y como se indicaba en el punto 1.7 del DIIM, la Sociedad tenía suscritos dos contratos privados de venta de dos de sus activos inmobiliarios, clasificados en el Balance de situación al cierre del ejercicio 2015 bajo el epígrafe “Activo no corriente mantenido para la venta”. Dichos contratos estaban sujetos a determinadas condiciones de licencias y/o permisos que podrían llegar a cumplirse o no.

Al cumplirse las condiciones para la venta, la Sociedad traspasó el inmueble del Centro Comercial ABC Serrano en Madrid a su filial Serrano 61 Desarrollo S.L. y el edificio de la calle Preciados, 9 de Madrid a su filial Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L. (ambas filiales hasta entonces no tenían actividad) y formalizó con fecha 16 de febrero de 2016, la venta del 100% del capital de ambas filiales. Esta operación fue comunicada mediante Hecho Relevante el 17 de febrero de 2016.

Como consecuencia de esta enajenación, ZAMBAL ha tenido un resultado positivo de 13.109 miles de euros, si bien al no haber mantenido la propiedad de dichos inmuebles por un periodo mínimo de tres años, requisito de permanencia de los activos dentro del régimen de SOCIMI, ha sido necesario recalcular el Impuesto de Sociedades para las rentas de los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2014, 31 de marzo de 2015, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 y el beneficio de la venta de los activos, al tipo impositivo general correspondiente para cada periodo. La Compañía realizó una estimación a 30 de junio de 2017 del Impuesto de Sociedades por este concepto que ascendía a 4.678 miles de euros, y una vez que se ha presentado y liquidado el impuesto correspondiente el saldo a favor de la Compañía ha ascendido a un importe de 94 miles de euros. Adicionalmente, la Compañía estimó los intereses de demora correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2014, 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2015 en 132 miles de euros.

Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos - cifras en miles de euros	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
Prestaciones de servicios	523	-
Otros gastos de explotación	(449)	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	13.109	-
Impuesto de Sociedades	(4.678)	94
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	8.505	94

Balance de situación consolidado - Activo

ACTIVO – cifras en miles de euros	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
ACTIVO NO CORRIENTE	632.898	736.631
Inversiones inmobiliarias	623.122	724.938
Inversiones financieras a largo plazo	9.776	11.693
ACTIVO CORRIENTE	28.476	8.651
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.595	1.209
Inversiones financieras a corto plazo	1.348	1.348
Periodificaciones a corto plazo	121	179
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.412	5.915
TOTAL ACTIVO	661.374	745.282

Análisis del Activo

Inversiones inmobiliarias

La Sociedad ha incrementado durante 2017 la partida “Inversiones inmobiliarias” como consecuencia de la adquisición de nuevos inmuebles. El 23 de noviembre de 2017 compró un edificio de oficinas en la calle Santiago de Compostela 96 y otro situado en la calle Lérida 44, ambos en Madrid por 70.000.000 euros, comunicado mediante Hecho Relevante en la misma fecha, mientras que el 15 de diciembre de 2017 adquirió el complejo con dos edificios de oficinas en la calle Albarracín 25 de Madrid por 38.000.000 euros, igualmente comunicado mediante Hecho Relevante en la misma fecha.

Por tanto, ZAMBAL cuenta a 31 de diciembre de 2017 con la siguiente cartera de inmuebles:

- i. Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013. Este inmueble se encuentra vacío a la fecha del presente DAR.
- ii. Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 (adquisición que fue perfeccionada el 8 de noviembre de 2013). Este inmueble está arrendado a Unidad Editorial, S.A.

- iii. Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013 y arrendado a la Administración General del Estado.
- iv. Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014. El inmueble está alquilado a la sociedad Enagás, S.A.
- v. Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente, 2 (Las Rozas de Madrid) adquirido el 19 de diciembre de 2014. Las oficinas se encuentran arrendadas a Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (“DIA”).
- vi. Edificio de oficinas situado en Avenida de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015. El edificio está alquilado en su totalidad a BMW Ibérica, S.A.
- vii. Complejo de oficinas situado en Avenida de América, 115 (Madrid). Este inmueble es propiedad de ZAMBAL desde el 29 de septiembre de 2015 a través de su filial Inversiones Iberia Nora, S.L.U. (“Iberia Noea”) El complejo se encuentra alquilado íntegramente a Vodafone España S.A.U.
- viii. Centro de Ocio situado en Avenida de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016. El inmueble está alquilado a diferentes arrendatarios, entre los que cabe destacar a la Compañía de Iniciativas y Espectáculos, S.A. (“CINESA”).
- ix. Complejo de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016. Este inmueble está arrendado a Gas Natural SDG, S.A.
- x. Edificio de oficinas situado en la calle Santiago de Compostela, 96 de Madrid adquirido el 23 de noviembre de 2017 y arrendado a la Comunidad de Madrid.
- xi. Edificio de oficinas situado en la calle Lérida, 44 de Madrid adquirido el 23 de noviembre de 2017. Las oficinas están alquiladas a Gas Natural SDG, S.A.
- xii. Complejo de oficinas situado en la calle Albarracín, 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017. El complejo se encuentra arrendado a la multinacional francesa ATOS Spain, S.A.U.

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Bajo “Inversiones financieras a largo plazo” se incluye a 31 de diciembre (i) las fianzas por importe de 5.742 miles de euros en 2017 (4.306 miles de euros en 2016) recibidas de los arrendatarios que han sido depositadas en los organismos oficiales correspondientes, el IVIMA de Madrid y el Instituto Catalán de la Vivienda y (ii) el saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios por importe de 5.951 miles de euros en 2017 (5.470 miles de euros en 2016) correspondiente al valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en un contrato de arrendamiento.

El epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” recoge a 31 de diciembre de 2017 y 2016 una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.348 miles de euros y vencimiento en octubre de 2019, si bien al estar vinculada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones

establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias realizadas durante el ejercicio 2014, se espera liquidarlo durante el ejercicio 2018.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Dentro de esta partida con saldo de 1.209 miles de euros a cierre de 2017 se incluye (i) un importe de 908 miles de euros correspondiente a clientes, (ii) 290 miles de euros por la linealización de rentas y (iii) 11 miles de deudores varios.

A 31 de diciembre de 2016 el saldo de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” ascendía a 6.595 miles de euros, englobando (i) un importe de 4.539 miles de euros de clientes, que incluye un total de 3.100 miles de euros de un acuerdo con un inquilino para la liberación parcial de su inmueble para la entrada potencial de otro inquilino, (ii) 206 miles de euros por la linealización de rentas, (iii) el saldo de deudores varios por importe de 1.842 miles de euros, que corresponden en su mayoría anticipos entregados a la gestoría para el pago de las tasas e impuestos de la adquisición realizada en diciembre de 2016 y (iv) 8 miles de euros de créditos con las Administraciones Públicas por retenciones.

Balance de situación consolidado – Pasivo

PASIVO – cifras en miles de euros	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
PATRIMONIO NETO	529.099	639.408
Capital	474.806	566.006
Prima de emisión	23.722	46.522
Reservas	5.284	7.418
Resultado del ejercicio	26.861	20.043
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.574)	(581)
PASIVO NO CORRIENTE	5.726	6.294
Deudas a largo plazo	5.726	6.294
PASIVO CORRIENTE	126.549	99.580
Provisiones a corto plazo	2.223	2.144
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	114.204	85.166
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.731	11.902
Periodificaciones a corto plazo	391	368
TOTAL PASIVO	661.374	745.282

Análisis del Pasivo

Capital y prima de emisión

Con fecha 26 de junio de 2017, comunicado mediante Hecho Relevante el 27 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas Ordinaria de ZAMBAL aprobó una ampliación de capital por un importe efectivo de 114.000 miles de euros, mediante la emisión de 91.200.000 de nuevas acciones de 1 euro

de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 0,25 euros por acción (lo que hace un total de prima de emisión de 22.800 miles de euros), mediante la compensación de un crédito por importe de 114.000 miles de euros suscrito con Altaya Pte. Ltd. (accionista mayoritario de la Sociedad) el 1 de diciembre de 2016.

Como consecuencia de dicha ampliación, el “Capital social” y la “Prima de emisión” de ZAMBAL a 31 de diciembre de 2017 es superior respectivamente en 91.200 y 22.800 miles de euros respecto al cierre de 2016.

Reservas

Bajo este epígrafe está incluido a 31 de diciembre de 2017 (i) la “Reserva Legal” por importe de 6.453 miles de euros (3.704 miles de euros a cierre de 2016) y (ii) “Otras reservas” por importe de 965 miles de euros, correspondientes a las reservas de consolidación procedentes de la sociedad dependiente Iberia Nora (1.580 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

Acciones y participaciones en patrimonio propias

Las acciones de ZAMBAL en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 son 439.903 y representan el 0,08% del capital social de la Sociedad (1.269.021 acciones y el 0,27% del capital a cierre de 2016). El precio medio de adquisición ha sido de 1,32 euros por acción a 31 de diciembre de 2017 (1,24 euros por acción a cierre de 2016).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor del “Patrimonio neto” de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 por importe de 581 miles de euros (1.574 miles de euros a cierre de 2016).

Deudas a largo plazo

El importe de 6.294 miles de euros en 2017 (5.726 miles de euros en 2016) registrado en esta partida corresponde en su totalidad a los depósitos recibidos de los arrendatarios en concepto de garantía para el cumplimiento de los contratos de arrendamientos firmados con los mismos.

Provisiones a corto plazo

En “Provisiones a corto plazo” se encuentra reconocido principalmente el importe pendiente de pago al vendedor de una de las inversiones inmobiliarias realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2014 que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa.

Deudas con empresas del grupo y asociadas

A cierre del ejercicio 2016 ZAMBAL contaba con un préstamo formalizado con su socio mayoritario Altaya Pte. Ltd. con fecha 1 de diciembre de 2016 por importe de 114.000 miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2016, con vencimiento el 31 de marzo de 2017, y un tipo de interés fijo del 2% anual. Este préstamo fue capitalizado mediante compensación del mismo en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas Ordinaria de la Sociedad que tuvo lugar el día 26 de junio de 2017.

A lo largo del ejercicio 2017 ZAMBAL formalizó los siguientes préstamos con Altaya Pte. Ltd.:

- Préstamo con fecha 23 de noviembre de 2017 por un importe de 60.000 miles de euros, dispuesto en su totalidad a cierre de 2017 y vencimiento el 31 de marzo de 2018. Este préstamo devenga un tipo de interés fijo del 2% anual.
- Préstamo con fecha 15 de diciembre de 2017 por un importe de 40.000 miles de euros, vencimiento el 31 de mayo de 2018 y un tipo de interés fijo del 2% anual. De este préstamo estaba dispuesto por 25.000 miles de euros a cierre de 2017 y en su totalidad a 31 de mayo de 2018.

Tal y como se describe en el apartado 2.1 y 3.1 del presente DAR, los dos préstamos anteriores suscritos a finales del año 2017 han sido capitalizados mediante compensación de los mismos en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas Extraordinaria de la Sociedad que tuvo lugar el día 11 de septiembre de 2018.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Dentro de esta partida a 31 de diciembre de 2017 están incluidas principalmente (i) las deudas con proveedores de inmovilizado por un importe de 9.938 miles de euros, pendiente de pago al vendedor del complejo de oficinas de la calle Albarracín 25 adquirido el 15 de diciembre de 2017 y saldado en mayo de 2018, y (ii) las deudas comerciales con proveedores por importe de 1.654 miles de euros.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2017, las cuales se han descrito en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación Reducido.

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras consolidadas de la cuenta de resultados de la Compañía correspondiente al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018.

La presente información financiera consolidada no ha sido objeto de auditoría y de ningún tipo de revisión por parte del auditor de la Sociedad.

Destacar que las cifras comparativas a 30 de junio de 2017 se corresponden con los estados financieros consolidados intermedios de 6 meses finalizados a dicha fecha que han sido objeto de revisión limitada por parte del auditor de la Compañía y publicadas en la página web del MAB.

Cifras en miles de euros	30-jun-17	30-jun-18
Importe Neto de la cifra de negocios	20.275	25.352
Gastos de personal	(58)	(60)
Otros gastos de explotación	(4.097)	(4.636)
Amortización del inmovilizado	(5.630)	(6.485)
Otros resultados	23	0
Resultado de explotación	10.513	14.171

Como se puede observar, se ha producido un incremento en casi todas la partidas de la cuenta de resultados en comparación con los saldos a 30 de junio de 2017.

El aumento en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” se corresponde con los ingresos generados en el primer semestre de 2018 por la consolidación de los ingresos de los activos en cartera, que incluyen los activos adquiridos en noviembre y diciembre de 2017.

El aumento en el epígrafe “Otros gastos de explotación” se corresponde con los siguientes conceptos:

- Comisión de Gestión: aumenta con la entrada de los nuevos activos adquiridos por la Sociedad en noviembre y diciembre de 2017.
- Tasas e IBIs: la diferencia en el gasto registrado a junio de 2018 por ambos conceptos en comparación con el saldo a junio de 2017 se corresponde fundamentalmente con los activos adquiridos, los cuales devengan gastos de Tasas e IBI a partir de 2018.

El aumento del gasto de amortización es debido a la incorporación de los nuevos activos adquiridos en el año 2017.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

No tiene.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de ZAMBAL declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de este DAR.

2.7. Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de noviembre de 2015 y en el DAR de julio de 2017, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de ZAMBAL una vez incorporada al MAB.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM ni en el DAR de julio de 2017.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM de noviembre de 2015 y en el DAR de julio de 2017, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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 del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

Concentración significativa por mercado, producto y clientes

El negocio de la Sociedad está concentrado en el mercado español, específicamente en Madrid y Barcelona, que representaron el 93% y 7% respectivamente del importe neto de la cifra de negocios consolidada correspondientes a las actividades ordinarias del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

Asimismo, la Compañía 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 económica.

Por otra parte al estar la mayoría de los inmuebles del Emisor y su filial Inversiones Iberia Nora, S.L.U. arrendados a un único inquilino, existe una concentración importante de las rentas en nueve grandes clientes (Administración General del Estado, Unidad Editorial, S.A., Enagás, S.A., Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A., BMW Ibérica, S.A., Vodafone España S.A.U., Gas Natural SDG, S.A., la Comunidad de Madrid y ATOS Spain, S.A.U.).

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.

Dependencia de la Sociedad de IBA Capital Partners, S.L. como Gestora

Conforme a los términos del contrato de prestación de servicios entre IBA Capital Partners, S.L. (“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 adecuadamente su estrategia de inversión.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora hiciera algo o fuera acusado 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. Cabe mencionar que dado que la Sociedad tiene encomendada a IBA su gestión, sería esta la que soportase en gran parte el coste reputacional derivado de cualquier hecho como los descritos anteriormente con lo que el riesgo mencionado se vería mitigado respecto al que resultaría de una situación similar que hubiese causado un empleado de ZAMBAL.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración de cinco años desde la fecha de su firma (2 de diciembre de 2013), siendo con posterioridad sucesivamente prorrogable por periodos de dos años cada uno, salvo comunicación en contrario de alguna de las partes con un mínimo de 3 meses de antelación respecto a la fecha de vencimiento o prórroga correspondiente. Ninguna de las partes ha comunicado su deseo de no prorrogar el contrato antes del 2 de septiembre de 2018 y por consiguiente el mismo ha quedado prorrogado hasta el 2 de diciembre de 2020. En caso de que llegado el vencimiento el contrato no se prorrogase de nuevo, existe el riesgo de una interrupción de las operaciones de la Sociedad que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la misma.

Influencia del accionista mayoritario de la Sociedad

ZAMBAL tiene como accionista mayoritario 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 (“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.

Tras la ampliación de capital objeto del presente DAR, el accionista mayoritario es titular del 96,62% del capital de la Sociedad, lo que implica que podrá adoptar los acuerdos de 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

El capital de la Sociedad esta principalmente distribuido en dos sociedades, Altaya Pte. Ltd y Loire Investment Pte., que ostentan cada una de ellas el 96,62% y el 3,07% respectivamente (tras la ampliación de capital objeto del presente DAR), por lo que hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola.

En este sentido, la inversión en las acciones del Emisor es considerada como una inversión que conlleva una liquidez notablemente menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado y por consiguiente los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer, no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ZAMBAL.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa. En caso de que se trate de un aumento de capital con aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

El Consejo de Administración de ZAMBAL de fecha 24 de julio de 2018 convocó, tal como comunicado mediante Hecho Relevante el 27 de julio de 2018, una reunión de la Junta General de Accionistas con carácter extraordinario cuya celebración tuvo lugar el día 11 de septiembre de 2018, en el marco de la cual se acordó realizar la Ampliación de Capital.

Con anterioridad a la Ampliación de Capital, el capital social de ZAMBAL ascendía a 566.006.452 de euros, representado por 566.006.452 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Tal y como se menciona en el apartado 2.1 anterior, la Ampliación de Capital ha tenido un valor efectivo de 100.000.000 euros y se ha instrumentado mediante la emisión de un total de 80.000.000 de acciones de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas (las “Nuevas Acciones”), con una prima de emisión de 25 céntimos de euro por acción, sin que resulte de aplicación el derecho de suscripción preferente, habiéndose suscrito íntegramente por Altaya Pte. Ltd. (accionista mayoritario de la Sociedad) mediante la compensación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que tenía con la Sociedad, documentados por medio de (i) un préstamo de fecha 23 de noviembre de 2017 por importe de 60.000.000 euros y (ii) un préstamo de fecha 15 de diciembre de 2017 por importe de 40.000.000 euros.

Así, las Nuevas Acciones han sido íntegramente suscritas por Altaya Pte. Ltd.

La Ampliación de Capital será elevada a público mediante escritura e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

A los efectos oportunos se hace constar que, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos. Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad han sido puestos a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y se adjuntan como Anexo III al presente DAR.

Tras la Ampliación de Capital el capital social de ZAMBAL ha quedado fijado en la cifra de 646.006.452 euros, representado por 646.006.452 acciones de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas.

Tal y como se ha acordado en la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de septiembre de 2018, se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas a negociación una vez realizada la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente DAR.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

La ampliación de capital por compensación de créditos al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, ha sido suscrita íntegramente en el momento de la ampliación.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

La ampliación de capital ha sido suscrita íntegramente por Altaya Pte. Ltd. (accionista mayoritario de la Sociedad) mediante la compensación de los créditos indicados en el apartado 3.1 anterior. Tras la ampliación de capital el accionista mayoritario es titular del 96,62% del capital de la Sociedad,

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de ZAMBAL es el previsto en la ley española y, en particular, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de SOCIMIs, en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “TRLMV”), y en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de ZAMBAL son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están 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. (“Iberclear”), sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Todas las Nuevas Acciones de la Sociedad, así como las ya existentes, son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad, incluidas las Nuevas Acciones, gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Sociedad se encuentran denominadas en euros (€).

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

4.1. Fusión por absorción de Iberia Nora por parte de ZAMBAL.

De cara a una simplificación administrativa y mejora de la estructura operativa, en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 11 de septiembre de 2018, se acordó la fusión entre ZAMBAL e Iberia Nora, por absorción por parte de ZAMBAL de Iberia Nora, con la consiguiente disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y con transmisión en bloque a título universal de todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida a ZAMBAL, y consiguiente subrogación de ésta en todos los derechos y obligaciones de la misma. La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida habrán de considerarse realizadas a efectos contables y fiscales por cuenta de la sociedad absorbente como sociedad a la que se traspasa su patrimonio, será el 1 de enero de 2018.

El acuerdo de fusión se será elevado a público mediante escritura e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Dado que Iberia Nora está íntegramente participada por ZAMBAL, ésta no efectuará ampliación de capital alguna.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

ZAMBAL designó con fecha 8 de julio de 2014 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 2/2018 del MAB. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB segmento SOCIMI 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 vínculo más allá del de Asesor Registrado.

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 16/2016 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 Serrano 68, 2º Derecha, 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.

5.2. 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.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos. Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad han sido puestos a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y se adjuntan como Anexo III al presente DAR.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación de las acciones en el MAB.

- i. El despacho de abogados Ernst & Young Abogados S.L.P, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.
- ii. Banco Santander , S.A. como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Cuentas anuales consolidadas auditadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2017.

**Zambal Spain SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias la Sociedad tiene registrados varios edificios, destinado a alquiler, indicados en la nota 6 de la memoria adjunta por importe de 724,94 millones de euros, lo que constituye más de un 97% sobre el total de activos de la Sociedad, motivo por el cual se ha considerado un área de atención significativa.

La Sociedad valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la nota 3 de la memoria adjunta.

Adicionalmente, nos centramos en esta área por el nivel de juicio en la evaluación por parte de la dirección sobre los conceptos que cumplen los requisitos para ser activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria, la estimación de las vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento del proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias llevado a cabo por la dirección así como procedimientos sustantivos tales como:

- Evaluar que la política contable para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada.
- Comprobar una muestra de estos costes contrastándolas con las facturas de los proveedores.
- Evaluar la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalcular las amortizaciones del ejercicio comparándola con la registrada por la compañía.

Hemos obtenido la valoración de la inversión inmobiliaria realizada por el experto independiente. En relación a la misma hemos:

- Confirmada la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
- Verificado de que la valoración se ha realizado conforme a la metodología RICS.
- Evaluada la razonabilidad de las asunciones más relevantes utilizadas por el experto evaluador.
- Adicionalmente hemos comprobado que la cifra de ingresos utilizada en los flujos futuros de la valoración coincide con los importes de los contratos de arrendamientos.
- Hemos verificado que las valoraciones de los activos superan el valor neto contable de los mismos.

Finalmente hemos comprobado que los desgloses e información incluidos en la memoria son adecuados.

Como resultado de nuestras pruebas no se observan excepciones o incorrecciones materiales.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez (20208)

24 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/10073

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2017

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Inversiones inmobiliarias	6	724.938	623.122
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	11.693	9.776
Clientes a largo plazo		5.951	5.470
Otros activos financieros		5.742	4.306
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		736.631	632.898
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.209	6.595
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7,8	1.198	4.745
Deudores varios	7,8	11	1.842
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	-	8
Inversiones financieras a corto plazo	7,8	1.348	1.348
Otros activos financieros		1.348	1.348
Periodificaciones a corto plazo		179	121
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7, 9	5.915	20.412
Tesorería		5.915	20.412
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.651	28.476
TOTAL ACTIVO		745.282	661.374

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Capital	10	566.006	474.806
Prima de emisión	10	46.522	23.722
Reservas	10	7.418	5.284
Reserva legal		6.453	3.704
Otras reservas		965	1.580
Resultado consolidado del ejercicio	11	20.043	26.861
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(581)	(1.574)
Total Fondos Propios		639.408	529.099
TOTAL PATRIMONIO NETO		639.408	529.099
Deudas a largo plazo	7,12	6.294	5.726
Otros pasivos financieros		6.294	5.726
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		6.294	5.726
Provisiones a corto plazo		2.144	2.223
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	7,12,19	85.166	114.204
Otras deudas		85.166	114.204
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.902	9.731
Proveedores	7,12	11.592	4.506
Acreeedores varios	7,12	20	28
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 13	290	5.197
Periodificaciones a corto plazo		368	391
TOTAL PASIVO CORRIENTE		99.580	126.549
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		745.282	661.374

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresada en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Importe neto de la cifra de negocios	15	41.417	35.425
Gastos de personal	15.e)	(137)	(136)
Otros gastos de explotación	15.f)	(8.536)	(6.738)
Servicios exteriores		(3.977)	(3.170)
Tributos		(4.538)	(3.541)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	8	(21)	(27)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(11.508)	(9.212)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		21.236	19.339
Ingresos financieros	16	-	26
Gastos financieros	16	(1.287)	(1.009)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.287)	(990)
Otros gastos financieros		-	(19)
RESULTADO FINANCIERO		(1.287)	(983)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		19.949	18.356
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		19.949	18.356
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
23. Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos	5	94	8.505
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		20.043	26.861

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Resultado consolidado del ejercicio	11	<u>20.043</u>	<u>26.861</u>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		<u>-</u>	<u>-</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		<u>20.043</u>	<u>26.861</u>

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2016	450.806	24.194	2.869	(7.307)	9.939	(2.140)	478.361
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	26.861	-	26.861
Operaciones con socios o propietarios	24.000	6.000	-	-	(6.676)	-	23.324
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.428	835	(3.263)	-	-
Otros movimientos	-	(6.472)	(13)	6.472	-	566	553
Saldo final 31.12.2016	474.806	23.722	5.284	-	26.861	(1.574)	529.099
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	20.043	-	20.043
Operaciones con socios o propietarios	91.200	22.800	-	-	(24.740)	-	89.260
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.749	-	(2.749)	-	-
Otros movimientos	-	-	(615)	-	628	993	1.006
Saldo final 31.12.2017	566.006	46.522	7.418	-	20.043	(581)	639.408

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2.017	2.016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	9	20.043	31.539
Procedente de actividades continuadas		19.949	18.356
Procedente de actividades interrumpidas	5	94	13.183
Ajustes del resultado		12.693	4.072
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	11.508	9.212
Resultados por baja de inversiones inmobiliarias		0	(8.431)
Variación de Provisiones		(102)	2.308
Ingresos financieros	16	0	(26)
Gastos financieros	16	1.287	1.009
Cambios en el capital corriente		6.150	(2.688)
Deudores y otras cuentas a cobrar		5.386	(4.603)
Otros activos corrientes		(58)	(65)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.171	3.168
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.349)	(1.188)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.325)	(780)
Pagos de intereses		(1.325)	(806)
Cobros de intereses		-	26
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		37.561	32.143
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(113.324)	(153.381)
Salida neta de efectivo por combinación de negocio	21	-	(138)
Inversiones inmobiliarias	6	(113.324)	(153.243)
Cobros por desinversiones		-	130.026
Inversiones inmobiliarias		-	130.026
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(113.324)	(23.355)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		90.266	23.876
Emisión instrumentos de patrimonio (+)	10	114.000	30.000
Pago de Dividendos		(24.740)	(6.676)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	1.006	552
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(29.000)	(26.404)
Emisión: Deudas con empresas del grupo y asociadas	19	85.000	114.000
Amortización: Deudas con empresas del grupo y asociadas	19	(114.000)	(140.404)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		61.266	(2.528)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(14.497)	6.260
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.412	14.152
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	5.915	20.412

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad española con CIF número A-86710142, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 10 de abril de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 30960, Folio 164, Sección 8, Hoja M557304 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle José Ortega y Gasset 11, 1º Derecha (Madrid).

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

Con fecha 30 de marzo de 2016 se procedió al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Catherine Crochet, y se procedió al cese de Jonathan Andrew Melville Cave, este nombramiento fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2016.

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

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

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

Con fecha 28 de marzo de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre, tiene disponibles 15.000 miles de euros de la deuda no dispuesta con Altaya (Nota 19) que permitiría solventar dicha situación con terceros.

b) Sociedades dependientes

Variaciones en el perímetro de consolidación

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

- Con fecha 18 de junio de 2015 la Sociedad procedió a inscribir en Registro Mercantil la aportación y constitución del 100% de las participaciones de Serrano 61 Desarrollo, S.L.U. y Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U. Estas sociedades dependientes eran, a 31 de diciembre de 2015, empresas sin actividad, que han sido utilizadas para la operación que se describe en la Nota 5 y que a 30 de junio ya no forman parte del perímetro de consolidación.
- Con fecha 29 de septiembre de 2015 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Inversiones Iberia Nora, S.L.U., a la fecha de los presentes estados financieros intermedios, la empresa tiene en propiedad el edificio arrendado a Vodafone.
- La Sociedad Dominante suscribió el 30 de julio de 2015 dos acuerdos privados de promesa de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades participadas "Serrano 61 Desarrollo, S.L.U." y "Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.", en el caso de la primera modificado mediante tres adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Serrano 61") y en el caso de la segunda modificado mediante cuatro adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Preciados 9"), la efectividad de ambos contratos estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, que no fueron cumplidas en su totalidad hasta el 16 de febrero de 2016, momento en el que se perfeccionaron las compraventas y se elevaron a público los contratos de compraventa.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

- Previa a la venta de las participaciones arriba indicada, pero en acto único, la Sociedad Dominante aportó a las Sociedades arriba indicadas los inmuebles, clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, por un importe de 139.237 miles euros.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el método aplicado para su consolidación:

2017

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Fecha incorporación</u>	<u>% Participación</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	España	(1)	29 de septiembre de 2015	100%

2016

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Fecha incorporación</u>	<u>% Participación</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	España	(1)	29 de septiembre de 2015	100%

Domicilio Social:

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

Tanto en el ejercicio 2017 como en el ejercicio 2016 todas las sociedades del grupo se consolidan por el método de Integración Global. Salvo la Sociedad Dominante que cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 1 de diciembre de 2015, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel

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

Dichas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

c) Principios de consolidación

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, y en la Norma de Registro y Valoración 19ª sobre Combinaciones de Negocios, aprobada en el Real Decreto 1514/2007 y modificada posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010 (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre).

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

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

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

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

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

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

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.
3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las cuentas anuales consolidadas.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

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

Ni a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016, las sociedades dependientes poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación son desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, salvo para los casos en los que se ha producido salida del perímetro de consolidación, que sería desde el 1 de enero hasta esa fecha.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido los Administradores procedieron a registrar una provisión por el impuesto, a 31 de diciembre de 2016, atendiendo a lo recogido en la Nota 5, la diferencia entre lo provisionado y lo finalmente liquidado es un saldo a favor del grupo por importe de 94 miles de euros. En este sentido para el ejercicio 2017 la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

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

e) Agrupación de partidas

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

f) Cambios en estimaciones contables

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

g) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

El 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante clasificó dos de los inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta debido a que cumplían con las condiciones para ser clasificados como operaciones interrumpidas. A tal efecto se desglosa en los presentes estados financieros las partidas que componen, a 31 de diciembre de 2016, el resultado neto que procede de operaciones interrumpidas y sus flujos de efectivo correspondientes.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

b) Adquisición de control por etapas

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

c) Método de consolidación

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

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

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

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Transacciones y saldos

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

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

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

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

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

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

3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

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

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

Para la categoría de préstamos y cuentas a cobrar, el importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de interés efectivo original del activo financiero. El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta el vencimiento tienen un tipo de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro de valor es el tipo de interés efectivo anual determinado de acuerdo con el contrato. Como medida práctica, el Grupo puede estimar el deterioro del valor en función del valor razonable de un instrumento utilizando un precio observable del mercado.

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

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

3.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

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

3.7. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado en su totalidad por participaciones.

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

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

3.8. PASIVOS FINANCIEROS

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

Débitos y partidas a pagar

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

3.9. COSTES POR INTERESES

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

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

3.10. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden 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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

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

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

3.11. PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

3.12. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

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

3.13. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.14. ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ninguna de las sociedades del Grupo tiene contratados arrendamientos financieros.

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.15. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

3.16. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

3.17. MEDIO AMBIENTE

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

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

3.18. FIANZAS

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

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

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

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

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2017, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 85.166 miles de euros (2016: 114.204 miles de euros) que están remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.287 miles de euros (2016: 990 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tiene deudas con entidades de crédito.

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

	31 de diciembre de 2017		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)	(85.166)	-	(85.166)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	5.915	-	5.915
Posición neta de tesorería	(79.251)	-	(79.251)

	31 de diciembre de 2016		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)	(114.204)	-	(114.204)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	20.412	-	20.412
Posición neta de tesorería	(93.792)	-	(93.792)

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

	<u>Menos de un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>				
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	85.166	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	11.902	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	-	-	6.294
Total	97.068	-	-	6.294

	<u>Menos de un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>				
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	114.204	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	9.731	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	-	-	5.726
Total	123.935	-	-	5.726

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

4.2. GESTIÓN DEL CAPITAL

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 19)	(85.166)	(114.204)
Posición neta de tesorería	(79.251)	(93.792)
Patrimonio Neto	639.408	529.099
% Deuda / Patrimonio Neto	(13,32%)	(21,58%)
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	(12,39%)	(17,73%)

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

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

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

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 así como el impacto en la reclasificación efectuada en el balance del Grupo:

a) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Prestaciones de servicios	-	523
Otros gastos de explotación	-	(449)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	13.109
Impuesto de Sociedades	94	(4.678)
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	94	8.505

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	74
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	134.704
	-	134.778

La Sociedad Dominante había suscrito el 30 de julio de 2015 dos acuerdos privados de promesa de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades participadas "Serrano 61 Desarrollo, S.L.U." y "Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.", en el caso de la primera modificado mediante tres adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Serrano 61") y en el caso de la segunda modificado mediante cuatro adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Preciados 9"), la efectividad de ambos contratos estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, que fueron cumplidas en su totalidad el 16 de febrero de 2016, momento en el que se perfeccionaron las compraventas y se elevaron a público los contratos de compraventa.

Previa a la venta de las participaciones arriba indicada, pero en acto único, la Sociedad Dominante aportó a las Sociedades arriba indicadas los inmuebles, clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, por un importe de 139.237 miles de euros.

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

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

Una vez obtenida la financiación las participadas procedieron a la distribución de prima de asunción por un importe de 57.008 miles de euros.

El precio de venta de las participadas ascendió a 80.849 miles de euros.

Tal como se indica en la Nota 19 con el dinero obtenido de las operaciones anteriores y el efectivo disponible la Sociedad Dominante procedió a la amortización anticipada de las deudas con empresas del Grupo.

Como consecuencia de la operación arriba indicada, la Sociedad dominante no ha mantenido la propiedad los activos por un periodo de tres años, requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que ha recalculado el Impuesto de Sociedades para las rentas de los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2014, 31 de marzo de 2015, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general correspondiente para cada periodo. El Grupo realizó una estimación, a 31 de junio de 2017, del impuesto de sociedades correspondiente, que ascendía a 4.678 miles de euros, una vez que se ha presentado y liquidado el impuesto correspondiente el saldo a favor del Grupo ha ascendido a un importe de 94 miles de euros.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

Adicionalmente, el Grupo estimó los intereses de demora correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2014, 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2015 por importe de 132 miles de euros.

El gasto por impuesto de sociedades se obtiene de aplicar los tipos impositivos correspondientes a las bases imponibles respectivas. El Grupo registró el gasto por impuesto de sociedades dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas por corresponder a la operación arriba indicada.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2017				
Coste	298.630	273.222	70.728	642.580
Amortización acumulada		(10.360)	(9.098)	(19.458)
Valor neto contable	298.630	262.862	61.630	623.122
Altas	61.749	50.439	1.136	113.324
Bajas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(5.963)	(5.545)	(11.508)
Saldo a 31.12.2017	360.379	307.338	57.221	724.938
Coste	360.379	323.661	71.864	755.904
Amortización acumulada	-	(16.323)	(14.643)	(30.966)
Valor neto contable	360.379	307.338	57.221	724.938

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2016				
Coste	230.455	188.552	70.206	489.213
Amortización acumulada	-	(5.631)	(4.615)	(10.246)
Valor neto contable	230.455	182.921	65.591	478.967
Altas	68.121	84.613	500	153.234
Bajas	-	-	(5)	(5)
Altas por combinación de negocios	54	57	27	138
Dotación para amortización	-	(4.729)	(4.483)	(9.212)
Saldo a 31.12.2016	298.630	262.862	61.630	623.122
Coste	298.630	273.222	70.728	642.580
Amortización acumulada	-	(10.360)	(9.098)	(19.458)
Valor neto contable	298.630	262.862	61.630	623.122

Los importes netos en libros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 incluyeron el efecto de las plusvalías latentes aplicadas en la combinación de negocios descrita en la Nota 21, así como las altas correspondientes al ajuste al precio por importe de 138 miles de euros.

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

- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017, en dicha compra hay un pago aplazado en mayo de 2018 por importe de 9.938 miles de euros, ver nota 12.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 ascendió a 107.936 miles de euros (148.750 miles de euros en 2016). 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 2.958 miles de euros. Adicionalmente se han realizado inversiones adicionales en los inmuebles de la propiedad que a la fecha de las presentes cuentas anuales no se encontraban finalizadas por importe de 2.430 miles euros.

a) Pérdidas por deterioro

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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 2016 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 31 de enero de 2018.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

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

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

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

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

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Ni al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Ni al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tenía 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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Ingresos por arrendamiento	37.717	30.702
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	-	3.100
Re-facturación de gastos	3.700	2.146
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(16.820)	(13.834)
Ingresos (Gastos) directos de enajenación de inversiones inmobiliarias (*)	-	8.431
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	(4.554)	(3.684)

(*) Incluidas las plusvalías y los impuestos procedentes de la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta registrados durante el ejercicio.

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

NOTA 7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

a) Activos financieros

A 31 de diciembre de 2017	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	5.742	5.951	-	11.693
No Corriente	5.742	5.951	-	11.693
Otros activos financieros	1.348	1.209	5.915	8.472
Corriente	1.348	1.209	5.915	8.472
Total activos financieros	7.090	7.160	5.915	20.165

A 31 de diciembre de 2016	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	4.306	5.470	-	9.776
No Corriente	4.306	5.470	-	9.776
Otros activos financieros	1.348	6.587	20.412	28.347
Corriente	1.348	6.587	20.412	28.347
Total activos financieros	5.654	12.057	20.412	38.123

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

Dentro de otros activos financieros a largo plazo 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 5.742 miles de euros (4.306 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar (Notas 12)	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Otros pasivos financieros No Corriente	6.294	5.726
Otros pasivos financieros Corriente	96.778	118.738
Total pasivos financieros	103.072	124.464

7.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

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

Activos Financieros	2018	2019	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudores comerciales (Nota 8)	1.198	-	109	1.258	1.534	3.050	7.149
Deudores varios (Nota 8)	11	-	-	-	-	-	11
Otras inversiones financieras (Nota 8)	1.348	-	-	-	-	5.742	7.090
Total activos financieros	2.557	-	109	1.258	1.534	8.792	14.250

Pasivos Financieros	2017	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 19)	85.166	-	-	-	-	-	85.166
Deudas comerciales (Nota 12)	11.592	-	-	-	-	-	11.592
Otros pasivos financieros (Nota 12)	20	-	-	-	-	6.294	6.314
Total pasivos financieros	96.778	-	-	-	-	6.294	103.072

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2016 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	I)	5.742	4.306
Clientes por ventas y prestación de servicios	II)	5.951	5.470
		<u>11.693</u>	<u>9.776</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:			
Clientes	III)	908	4.539
Linealización de rentas	III)	290	206
Deudores varios	IV)	11	1.842
Inversiones financieras a corto plazo	V)	1.348	1.348
Otros Créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)		-	8
		<u>2.557</u>	<u>7.943</u>
		<u>14.250</u>	<u>17.719</u>

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

II) El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2017 por importe de 5.951 miles de euros (5.470 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) se corresponde con el valor actual (descontados a un tipo del 1,44% (1,35% a 31 de diciembre de 2016)) de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento.

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

IV) El saldo de deudores varios recogía en 2016 principalmente el importe de anticipos entregados a la gestoría para el pago de las tasas e impuestos de la adquisición inmobiliaria realizada en diciembre de 2016.

V) A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante tiene contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.348 miles de euros, con vencimiento final en octubre de 2019, si bien al estar vinculado a en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio 2014, se espera liquidarlo durante el ejercicio 2018. La imposición a plazo fijo devenga un tipo de interés anual del 0,01%.

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

a) Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2017 se ha procedido a dotar provisiones por deterioro de clientes por importe de 33 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016 se ha procedido a dotar provisiones por deterioro de clientes por importe de 27 miles de euros.

b) Desglose de saldos por moneda

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se desglosa del siguiente modo:

	30 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Efectivo	5.915	20.412
Total	5.915	20.412

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	474.806.452	474.806	23.722	498.528
Otros movimientos	91.200.000	91.200	22.800	114.000
Saldo al 31 de diciembre de 2017	566.006.452	566.006	46.522	612.528

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	450.806.452	450.806	24.194	475.000
Otros movimientos	24.000.000	24.000	(472)	23.528
Saldo al 31 de diciembre de 2016	474.806.452	474.806	23.722	498.528

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

Con fecha 27 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas procedió a aprobar las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones: la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con cargo a la prima de emisión, la propuesta de distribución de los dividendos, que se hizo efectiva el 22 de julio de 2016 y la autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

Con fecha 29 de noviembre de 2016, se acuerda por unanimidad la ampliación de capital de la Sociedad Dominante mediante la compensación de créditos por importe de 30.000 miles de euros y en virtud del préstamo suscrito por 30.000 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 19). Se emitieron 24.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 6.000.000 euros (0,25 euros por acción).

Con fecha 26 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas procedió a aprobar las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones: la distribución de resultado del ejercicio, la propuesta de distribución de los dividendos, que se hizo efectiva el 26 de julio de 2017, la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad, la reducción del plazo de convocatoria de las Juntas Generales de la sociedad a 15 días y la ampliación de capital de la Sociedad Dominante mediante la compensación de créditos por importe de 114.000 miles de euros y en virtud del préstamo suscrito por 114.000 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 19). Se han emitido 91.200.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 22.800.000 euros (0,25 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 544.980.645 acciones y una participación del 96,15% (este accionista poseía una participación del 95,45% a 31 de diciembre de 2016).

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,08% del Capital social de la Sociedad Dominante (el 0,27% al 31 de diciembre de 2016) y totalizan 439.903 acciones (1.269.021 acciones al 31 de diciembre de 2016), con un valor nominal global de 581 miles de euros (1.574 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) y un precio medio de adquisición de 1,32 euros por acción.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2017 por importe de 581 miles de euros (1.574 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

Con fecha 27 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas procedió a aprobar la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad Dominante o sociedades del grupo para el cumplimiento de los requerimientos exigidos por la ley a las sociedades cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), revocando la autorización concedida el 9 de julio de 2015.

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Reserva Legal	6.453	3.704
Otras reservas	965	1.580
	<u>7.418</u>	<u>5.284</u>

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

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

A 31 de diciembre de 2017 se ha dotado una reserva legal por importe de 2.749 miles de euros (835 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2017 ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

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

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Beneficio neto	20.043	26.861
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	521.780.699	452.910.562
Número medio de acciones propias en cartera	854.462	1.497.271
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,04	0,06
Beneficio diluido por Acción (euros)	<u>0,04</u>	<u>0,06</u>

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

e) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 31 de diciembre de 2017 el grupo tiene "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 965 miles de euros, correspondientes en su totalidad a Inversiones Iberia Nora, S.L.

A 31 de diciembre de 2016 el grupo tiene "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 1.580 miles de euros, correspondientes en su totalidad a Inversiones Iberia Nora, S.L.

NOTA 11. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	20.204	27.489
	20.204	27.489
Aplicación		
Reserva Legal	2.020	2.749
Dividendos	18.184	24.740
	20.204	27.489

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

Cumpliendo con el régimen SOCIMI, se liquidó el dividendo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 el 26 de julio de 2017.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo			
Fianzas recibidas	III)	6.294	5.726
Total		6.294	5.726
Débitos y partidas a pagar a corto plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 19)	I)	85.166	114.204
Proveedores de Inmovilizado	II)	9.938	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	IV)	1.654	4.506
Personal		20	20
Acreedores Varios	V)	-	8
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	VI)	290	5.197
Total		97.068	123.935
Total		103.362	129.661

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

II) La línea "Proveedores de inmovilizado" corresponde a un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio 2017 que se saldará en mayo de 2018 atendiendo a la escritura de compraventa de fecha 15 de diciembre de 2017.

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Zambal Spain Socimi, S.A.	4.794	4.226
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.500	1.500
Total	6.294	5.726

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

a) Valor contable y valor razonable

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

b) Desglose de saldos por moneda

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

c) Información sobre plazos de pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4,73	18,05
Ratio de operaciones pagadas	3,21	3,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,43	18,99
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	108.726	10.939
Total pagos pendientes	10.529	695

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

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

NOTA 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

El detalle por sociedad de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre 2016
Otros créditos con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	8
Total	-	8
Otras deudas con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	(128)	(5.044)
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	(162)	(153)
Total	(290)	(5.197)

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre 2016
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. retenciones	-	8
Total	-	8
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. Acreedores por IVA	(277)	(513)
H.P. IRPF	(11)	-
H.P. Acreedores por IS	-	(4.678)
H.P. Acreedora por Seguridad Social	(1)	(6)
Total	(290)	(5.197)

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2017 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2017			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	19.949	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(254)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	19.695			
	31 de diciembre de 2016			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	18.356	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	35	-	-
Diferencias temporarias	-	(254)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	18.137			

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 2014 y 2015.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

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, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016 asciende al 25%.

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

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

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

El detalle de diferencias temporarias por sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2016		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(193)	(193)
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	(61)	(61)
	-	(254)	(254)

	31 de diciembre de 2015		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(193)	(193)
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	(61)	(61)
	-	(254)	(254)

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresada en miles de Euros)

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

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

- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante se desglosan en la nota 10, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2017 y 2016 el Grupo ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 11 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo, en el que la Sociedad Dominante es cabecera, tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles y las participaciones en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:
 - Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos 19 (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente 2 (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en Avda. de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
 - Participación del 100% en Inversiones Iberia Nora, S.L. (inscrita bajo el régimen SOCIMI) adquirida el 29 de septiembre de 2015, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid) (ver nota 10).
 - Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.

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

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS

a) Información por segmentos de negocio

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

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

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

Mercado	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Barcelona	9%	9%
Madrid	91%	91%
	100%	100%

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

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

Actividad	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Arrendamiento de inmuebles	37.319	32.979
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	398	391
Refacturación de gastos	3.700	2.055
	41.417	35.425

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresada en miles de Euros)

e) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Sueldos y salarios	120	120
Seguridad social	13	12
Otras cargas sociales	4	4
	137	136

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

	31 diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	1	1

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

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1
	31 de diciembre de 2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

f) Otros gastos de explotación

El importe de otros gastos de explotación de los ejercicios 2015 y 2016 se desglosa como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Reparaciones y conservación	357	336
Servicios de profesionales independientes	2.977	2.372
Primas de seguros	164	150
Servicios bancarios y similares	10	10
Publicidad	23	15
Suministros	190	119
Otros servicios	257	168
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	21	27
Otros tributos	4.537	3.541
Total	8.536	6.738

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2016</u>
Ingresos financieros:		
De terceros	-	26
Total	<u>-</u>	<u>26</u>
Gastos financieros:		
De terceros	-	(19)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.287)	(990)
Total	<u>(1.287)</u>	<u>(1.009)</u>
Total resultado financiero	<u>(1.287)</u>	<u>(983)</u>

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

NOTA 17. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Avales

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

NOTA 18. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos, distintos de los reflejados en la nota 5 de los presentes estados financieros consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Menos de 1 año	42.923	35.866
Entre 1 y 5 años	134.644	134.287
Más de 5 años	129.558	140.852

NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de diciembre de 2017	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.778	-
Altaya PTE, Ltd	-	1.287
Total gastos	4.778	1.287

A 31 de diciembre de 2016	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.457	-
Altaya PTE, Ltd	-	990
Total gastos	4.457	990

(*) Sociedades participadas directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad Dominante. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 2.275 miles de euros de los honorarios de gestión (2.134 miles de 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 2017.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2017	Préstamos y partidas a Pagar
Altaya PTE, Ltd	85.166
Total gastos	85.166

A 31 de diciembre de 2016	Préstamos y partidas a Pagar
Altaya PTE, Ltd	114.204
Total gastos	114.204

El Grupo ha tenido en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 los siguientes préstamos con sus Socios:

a) El primero con fecha 1 de diciembre de 2016, por importe de 114.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2016 estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2017. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver nota 10).

b) El segundo con fecha 21 de noviembre de 2017, por importe de 60.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2017 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2018. La intención de la Sociedad es proceder a su capitalización en los próximos meses.

c) El tercero con fecha 8 de diciembre de 2017, por importe de 40.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2017 estaban dispuestos 25.000 miles de euros. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de mayo de 2018. La intención de la Sociedad es proceder a su capitalización en los próximos meses.

La Sociedad tenía vigentes a 31 de diciembre de 2016 los siguientes préstamos con sus Socios:

Con Altaya tenía formalizados cuatro préstamos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 y formalizó dos adicionales durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)

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

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

f) El quinto con fecha 20 de mayo de 2016, por importe de 30.000 miles de euros. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 30 de septiembre de 2016. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver nota 10).

e) El sexto con fecha 1 de diciembre de 2016, por importe de 114.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2016 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2017. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver nota 10).

El vencimiento del préstamo en el corto plazo no entraña riesgo de empresa en funcionamiento dado que la Sociedad tiene la intención de que dicho préstamo sea capitalizado en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos durante el año 2018.

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos anteriores durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 es de 1.287 miles de euros (990 miles de euros en el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016) y el importe pendiente de pago, que se liquidará al vencimiento de los préstamos, son de 166 miles de euros (204 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

NOTA 20. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2017 ni 2016, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 19.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente ni durante el ejercicio 2017 ni durante el ejercicio 2016 ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2016, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A.

NOTA 21. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El 29 de septiembre de 2015 el Grupo procedió a adquirir 1.198.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y 10.755 miles de euros de prima de emisión por un importe total de 181.610 miles de euros incluyendo los costes de transacción de 2.070 miles de euros. Con fecha posterior al cierre del ejercicio 2015 se produjo un ajuste al precio en base a las herramientas recogidas en el contrato de compraventa, por el que la Sociedad Dominante ha satisfecho en fecha 29 de febrero de 2016 un importe de 138 miles de euros.

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de Euros)

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

	<u>Miles de euros</u>
Compra de Participaciones	64.549
Aportación de Socios	114.986
Gastos de Transacción	2.070
Ajuste al precio (29 de febrero de 2016)	138
Contraprestación total transferida	181.743
Efectivo	3.736
Inversiones inmobiliarias	174.239
Inversiones financieras	1.500
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.649
Otros pasivos financieros	(1.500)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(881)
Total activos netos identificables	181.743

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

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

Las hipótesis clave consideradas en la valoración de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la Nota 6 de la presente memoria consolidada.

Al haberse realizado la operación el 29 de septiembre de 2015, se produjo un resultado significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, a raíz de la combinación de negocios, aportando Inversiones Iberia Nora, S.L. (Sociedad Unipersonal) al Grupo una pérdida de 1.594 miles de euros.

Dicho impacto recogía el efecto de la amortización adicional por el aumento de valor de los activos fijos generado en el proceso de asignación de precio por un valor de 270 miles de euros.

El acuerdo contempló contraprestaciones contingentes, que se han hecho efectivas el 29 de febrero de 2016, por importe de 138 miles de euros.

NOTA 22. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

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

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresada en miles de Euros)**

NOTA 23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de las sociedades del Grupo ascendieron a 64 miles de euros y 10 miles de euros por otros servicios de revisión (63 miles de euros por los servicios de auditoría y 10 miles de euros por otros servicios de revisión en el ejercicio 2016).

Durante el ejercicio 2017 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 22 miles de euros (30 miles de euros en el ejercicio 2016).

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 hasta la formulación de los presentes estados financieros consolidados no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en las notas explicativas.

* * * * *

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de Euros)

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

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

Las Sociedades del Grupo se han dedicado al alquiler de las quince inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 donde han obtenido un resultado consolidado satisfactorio de su explotación, dos de ellas enajenadas en el ejercicio 2016, a 31 de diciembre de 2017 cuenta con trece inversiones inmobiliarias bajo gestión. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a las Sociedades del Grupo en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de enero de 2017, con una cotización de 1,27 euros/acción, hasta el 31 de diciembre de 2017, cerrando ese día a 1,12 euros/acción.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de Euros)

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2017, las ventas netas del Grupo fueron de 41.417 miles euros (35.948 miles de euros en el ejercicio 2016 (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas)), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por las Sociedades del Grupo en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 21.236 miles de euros (19.339 miles de euros en el ejercicio 2016) y el resultado del ejercicio 2017 ascendió a 20.043 miles de euros (26.861 miles de euros en el ejercicio 2016).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedican las Sociedades del Grupo, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

5. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,08% del capital social de la Sociedad y totalizan 439.903 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1.32 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2017 por importe de 581 miles de euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2017 es de 521.780.699 acciones y el número promedio de acciones propias del 2017 es de 854.462 acciones.

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

6. Política de Dividendos

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

La distribución de dividendos del ejercicio anterior y la propuesta de distribución para el presente ejercicio son los recogidos en la Nota 11.

7. Uso de instrumentos financieros

Las Sociedades del Grupo no han contratado, ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido, instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

8. Gestión de riesgos financieros

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de Euros)

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2016 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4,73	18,05
Ratio de operaciones pagadas	3,21	3,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,43	18,99
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	108.726	10.939
Total pagos pendientes	10.529	695

10. Personal

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

	31 diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	1	1

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

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1
	31 de diciembre de 2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio 2017, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en miles de Euros)

11. Medio ambiente

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

12. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Los principales circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio se detallan en la Nota 24 de la memoria adjunta.



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

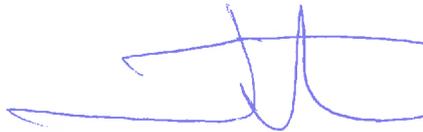
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 28 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, las Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad que comprenden Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del ejercicio 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

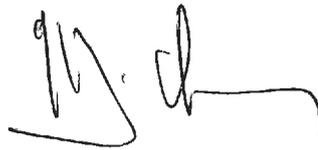
FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne



Consejero:
Guy de Clercq



Consejera:
Catherine Crochet



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo

ANEXO II. Cuentas anuales individuales auditadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2017.

Zambal Spain SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias la Sociedad tiene registrados varios edificios situados en Madrid, destinado a alquiler, indicados en la nota 7 de la memoria adjunta por importe de 558,95 millones de euros, lo que constituye más de un 75% sobre el total de activos de la Sociedad, motivo por el cual se ha considerado un área de atención significativa.

La Sociedad valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la nota 3 de la memoria adjunta.

Adicionalmente, nos centramos en esta área por el nivel de juicio en la evaluación por parte de la dirección sobre los conceptos que cumplen los requisitos para ser activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria, la estimación de las vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento del proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias llevado a cabo por la dirección así como procedimientos sustantivos tales como:

- Evaluar que la política contable para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada.
- Comprobar una muestra de estos costes contrastándolas con las facturas de los proveedores.
- Evaluar la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalcular las amortizaciones del ejercicio comparándola con la registrada por la compañía.

Hemos obtenido la valoración de la inversión inmobiliaria realizada por el experto independiente. En relación a la misma hemos:

- Confirmada la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
- Verificado de que la valoración se ha realizado conforme a la metodología RICS.
- Evaluada la razonabilidad de las asunciones más relevantes utilizadas por el experto evaluador.
- Adicionalmente hemos comprobado que la cifra de ingresos utilizada en los flujos futuros de la valoración coincide con los importes de los contratos de arrendamientos.
- Hemos verificado que las valoraciones de los activos superan el valor neto contable de los mismos.

Finalmente hemos comprobado que los desgloses e información incluidos en la memoria son adecuados.

Como resultado de nuestras pruebas no se observan excepciones o incorrecciones materiales.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Alvarez (20208)

24 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/1C155

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>735.134.218</u>	<u>632.482.040</u>
Inmovilizado material	5	-	255
Inversiones inmobiliarias	7	558.949.402	453.532.099
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8,9	171.943.469	176.143.469
Inversiones financieras a largo plazo	8,10	<u>4.241.347</u>	<u>2.806.217</u>
Otros activos financieros		4.241.347	2.806.217
ACTIVO CORRIENTE		<u>7.582.917</u>	<u>26.174.935</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,11	1.208.721	6.595.048
Inversiones financieras a corto plazo	8,10	<u>1.347.959</u>	<u>1.347.959</u>
Otros activos financieros		1.347.959	1.347.959
Periodificaciones a corto plazo	18	147.266	89.126
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,12	4.878.971	18.142.802
TOTAL ACTIVO		<u>742.717.135</u>	<u>658.656.975</u>

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		638.603.924	528.133.401
FONDOS PROPIOS		638.603.924	528.133.401
Capital	13	566.006.452	474.806.452
Capital escriturado		566.006.452	474.806.452
Prima de emisión	13	46.521.598	23.721.598
Reservas	13	6.452.839	3.690.198
Acciones Propias	13	(581.227)	(1.573.646)
Resultado del ejercicio	14	20.204.262	27.488.799
PASIVO NO CORRIENTE		4.793.762	4.226.240
Deudas a largo plazo	8,15	4.793.762	4.226.240
Otros pasivos financieros		4.793.762	4.226.240
PASIVO CORRIENTE		99.319.449	126.297.334
Provisiones a corto plazo	16	2.144.059	2.222.725
Deudas a corto plazo	15	100	-
Otros pasivos financieros		100	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15,25	85.165.833	114.203.778
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17	11.641.358	9.479.375
Periodificaciones a corto plazo	18	368.099	391.456
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		742.717.135	658.656.975

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	21	30.657.729	24.549.564
Prestaciones de servicios		30.657.729	24.549.564
Gastos de personal	21	(136.563)	(136.125)
Sueldos, salarios y asimilados		(120.000)	(120.000)
Cargas sociales		(16.563)	(16.125)
Otros gastos de explotación	21	(7.259.544)	(5.333.993)
Servicios exteriores		(3.910.136)	(2.920.726)
Tributos		(3.328.033)	(2.385.801)
Otros gastos de gestión corriente		(21.375)	(27.466)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	5,6,7	(7.817.288)	(5.512.251)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		15.444.334	13.567.195
Ingresos financieros	22	5.953.464	6.426.334
Gastos financieros	22	(1.287.131)	(1.009.394)
RESULTADO FINANCIERO	22	4.666.333	5.416.940
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		20.110.667	18.984.135
Impuesto sobre beneficios	19	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		20.110.667	18.984.135
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	6	93.594	8.504.664
RESULTADO DEL EJERCICIO		20.204.261	27.488.799

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Resultado del ejercicio	20.204.262	27.488.799
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	20.204.262	27.488.799

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

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

	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
Saldo final 31.12.2015	450.806.452	2.869.469	24.193.548	(7.306.509)	8.345.585	(2.139.645)	476.768.900
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	24.000.000	-	6.000.000	-	-	-	30.000.000
- Reparto del resultado	-	834.559	-	834.559	(1.669.118)	-	(6.676.467)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(6.676.467)	-	565.999
Operaciones con acciones propias (Nota 13)	-	-	-	-	-	565.999	(13.830)
Otros	-	(13.830)	(6.471.950)	6.471.950	-	-	27.488.799
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	27.488.799	-	27.488.799
Saldo final 31.12.2016	474.806.452	3.690.198	23.721.598	-	27.488.799	(1.573.646)	528.133.401
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	91.200.000	-	22.800.000	-	-	-	114.000.000
- Reparto del resultado	-	2.748.880	-	-	(2.748.880)	-	(24.739.919)
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	(24.739.919)	-	992.419
Operaciones con acciones propias (Nota 13)	-	-	-	-	-	992.419	13.761
Otros	-	13.761	-	-	-	-	20.204.261
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	20.204.261	-	20.204.261
Saldo final 31.12.2016	566.006.452	6.452.839	46.521.598	-	20.204.261	(581.227)	638.603.923

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	14	20.204.261	32.167.046
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5 y 7	7.817.288	5.512.251
- Resultados por baja de inversiones inmobiliarias	6	-	(8.430.968)
- Variación de provisiones	16	(102.023)	2.308.132
- Ingresos financieros	22	(5.953.464)	(6.426.334)
- Gastos financieros	22	1.287.131	1.009.934
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11	5.386.327	(4.602.781)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	17	2.161.983	3.204.408
- Otros activos y pasivos corrientes		(58.040)	(80.039)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(867.608)	(112.959)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	22	-	26.334
- Cobros de dividendos	25	5.953.464	6.400.000
- Pagos de intereses		(1.325.076)	(805.616)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		34.504.243	30.168.868
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	7	(113.234.336)	(153.243.232)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	-	(138.272)
Cobros por desinversiones:			
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	4.200.000	5.600.000
- Inversiones inmobiliarias	6	-	130.025.900
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(109.034.336)	(17.755.604)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con empresas del grupo	25	85.000.000	114.000.000
- Amortización: Deudas con empresas del grupo	25	(114.000.000)	(140.404.376)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	13	114.000.000	30.000.000
- Pago de Dividendos	13	(24.739.919)	(6.676.467)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	13	1.006.180	552.169
Flujos de efectivo de actividades de financiación		61.266.261	(2.528.674)
Variación neta de efectivo o equivalentes		(13.263.832)	9.884.590
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		18.142.802	8.258.212
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.878.971	18.142.802

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 30 de marzo de 2016 se procedió al nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración, Catherine Crochet, y se procedió al cese de Jonathan Andrew Melville Cave, este nombramiento fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2016.

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

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.

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

Con fecha 28 de marzo de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre, tiene disponibles 15.000 miles de euros de la deuda no dispuesta con Altaya (Nota 25) que permitiría solventar dicha situación con terceros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

- Código de Comercio reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 27 de junio de 2017. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 los Administradores procedieron a registrar una provisión por el impuesto, a 31 de diciembre de 2016, atendiendo a lo recogido en la Nota 5, la diferencia entre lo provisionado y lo finalmente liquidado es un saldo a favor de la Sociedad por importe de 94 miles de euros. En este sentido para el ejercicio 2017 la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

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

c) Agrupación de partidas

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

d) Cambios en estimaciones contables

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

e) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas explicativas, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

El 31 de diciembre de 2014, la Sociedad clasificó dos de los inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta debido a que cumplían con las condiciones para ser clasificados como operaciones interrumpidas. A tal efecto se desglosa en los presentes estados financieros las partidas que componen, a 31 de diciembre de 2016, el resultado neto que procede de operaciones interrumpidas y sus flujos de efectivo correspondientes.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de 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 7) bajo el capítulo de "Construcciones."

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. 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

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

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:

Préstamos y partidas a cobrar

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

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

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

Para la categoría de préstamos y cuentas a cobrar, el importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de interés efectivo original del activo financiero. El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta el vencimiento tienen un tipo de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro de valor es el tipo de interés efectivo anual determinado de acuerdo con el contrato. Como medida práctica, la Sociedad puede estimar el deterioro del valor en función del valor razonable de un instrumento utilizando un precio observable del mercado.

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

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

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

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

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

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

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

3.6 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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. COSTES POR INTERESES

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

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

3.10 IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

El impuesto corriente es la cantidad que 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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 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. Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

3.12 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.13 PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.14 ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 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 12).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

3.18. MEDIO AMBIENTE

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

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

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

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente 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.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2017 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 85.165.833 euros (114.203.778 euros a 31 de diciembre de 2016). Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.287.131 euros (990.505 euros a 31 de diciembre de 2016) están remunerados a un tipo de interés fijo del 2%. En 2016 la deuda estaba remunerada a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene deudas con entidades de crédito.

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

	31 de diciembre de 2017		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)		(85.165.833)	(85.165.833)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	4.878.971	-	4.878.971
Posición neta de tesorería	4.878.971	(85.165.833)	(80.286.862)

	31 de diciembre de 2016		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 19)	114.203.778	-	(114.203.778)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	18.142.802	-	18.142.802
Posición neta de tesorería	18.142.802	-	(96.060.976)

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

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2017				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.641.358	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	85.165.833	-	-	-
Otras cuentas a pagar	2.144.059	-	-	4.793.762
Total	98.951.250	-	-	4.793.762

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 diciembre de 2016				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.479.375	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	114.203.778	-	-	-
Otras cuentas a pagar	2.222.725	-	-	4.226.240
Total	125.905.878	-	-	4.226.240

4.2. Gestión del capital

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y19)	(85.165.833)	(114.203.778)
Posición neta de tesorería	(80.286.862)	(96.060.976)
Patrimonio Neto	638.603.923	528.133.401
% Deuda / Patrimonio Neto	(13,34%)	(21,62%)
% Posición neta de tesorería/ Patrimonio Neto	(12,57%)	(18,19%)

(*) Dichos importes se presentan en valores absolutos ya que en el ejercicio finalizado en diciembre de 2017 la Sociedad tiene préstamos con los accionistas de 85.165.833 euros (a diciembre de 2016 ascendían a 114.203.778 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 31-12-2016		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(871)	(871)
Valor contable	255	255
Altas	-	-
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(255)	(255)
Saldo a 31-12-2017:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(1.126)	(1.126)
Valor contable	-	-

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 31-12-2015:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(589)	(589)
Valor contable	537	537
Altas	-	-
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(282)	(282)
Saldo a 31-12-2016:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(871)	(871)
Valor contable	255	255

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor de los elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados asciende a 0 miles de euros.

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

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

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 así como el impacto en la reclasificación efectuada en el balance de la Sociedad:

a) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Prestaciones de servicios	-	523.006
Otros gastos de explotación	-	(449.310)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	13.109.215
Impuesto de Sociedades	93.594	(4.678.247)
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	93.594	8.504.664

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	73.696
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	130.025.900
	-	130.099.596

La Sociedad había suscrito el 30 de julio de 2015 dos acuerdos privados de promesa de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades participadas "Serrano 61 Desarrollo, S.L.U." y "Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U." (ver nota 9), en el caso de la primera modificado mediante tres adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Serrano 61") y en el caso de la segunda modificado mediante cuatro adendas de fechas 27 de octubre de 2015, 17 de diciembre de 2015, 21 de diciembre de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente (todo ello, el "Contrato de Compraventa de Preciados 9"), la efectividad de ambos contratos estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, que fueron cumplidas en su totalidad el 16 de febrero de 2016, momento en el que se perfeccionaron las compraventas y se elevaron a público los contratos de compraventa.

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

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

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

Como consecuencia de la operación arriba indicada, la Sociedad no ha mantenido la propiedad de los activos por un periodo de tres años, requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que ha recalculado el Impuesto de Sociedades para las rentas de los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2014, 31 de marzo de 2015, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general correspondiente para cada periodo. La Sociedad realizó una estimación, a 31 de junio de 2017, del impuesto de sociedades correspondiente, que ascendía a 4.678 miles de euros, una vez que se ha presentado y liquidado el impuesto correspondiente el saldo a favor de la Sociedad ha ascendido a un importe de 93.594 euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha estimado los intereses de demora correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2014, 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2015 por importe de 132 miles de euros.

El gasto por impuesto de sociedades se obtiene de aplicar los tipos impositivos correspondientes a las bases imponibles respectivas. La Sociedad ha registrado el gasto por impuesto de sociedades dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas por corresponder a la operación arriba indicada.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2017					
Coste	229.583.784	181.076.844	57.193.589	500.000	468.354.217
Amortización acumulada	-	(8.182.996)	(6.639.122)	-	(14.822.118)
Valor neto contable	229.583.784	172.893.848	50.554.467	-	453.532.099
Altas	61.748.789	50.439.909	200.000	845.638	113.234.336
Bajas	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(4.231.008)	(3.586.025)	-	(7.817.033)
Saldo a 31.12.2017	291.332.573	219.102.749	47.168.442	845.638	558.949.402
Coste	291.332.573	231.516.753	57.393.589	1.345.638	581.588.553
Amortización acumulada	-	(12.414.004)	(10.225.147)	-	(22.639.151)
Valor neto contable	291.332.573	219.102.749	47.168.442	1.345.638	558.949.402

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2016					
Coste	161.458.375	117.613.476	36.039.134	-	315.110.985
Amortización acumulada	-	(5.189.620)	(4.120.529)	-	(9.310.149)
Valor neto contable	161.458.375	112.423.856	31.918.605	-	305.800.836
Altas	68.125.409	63.463.368	21.154.455	500.000	153.243.232
Bajas	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(2.993.376)	(2.518.593)	-	(5.511.969)
Saldo a 31.12.2016	229.583.784	172.893.848	50.554.467	500.000	453.532.099
Coste	229.583.784	181.076.844	57.193.589	500.000	468.354.217
Amortización acumulada	-	(8.182.996)	(6.639.122)	-	(14.822.118)
Valor neto contable	229.583.784	172.893.848	50.554.467	500.000	453.532.099

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

- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017, en dicha compra hay un pago aplazado en mayo de 2018 por importe de 9.938 miles de euros, ver nota 12.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 ascendió a 107.936 miles de euros. La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el coste activado corresponde a impuestos no recuperables y a gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llevar a cabo tales transacciones por importe de 2.958 miles de euros. Adicionalmente se han realizado inversiones adicionales en los inmuebles de la propiedad que a la fecha de las presentes cuentas anuales no se encontraban finalizadas por importe de 2.430 miles euros.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración N° 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 2017 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 31 de enero de 2018.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

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

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

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

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento media 6,68% (2016: 5,32%) y una Exit yield media del 5,71% (2015: 5,67%).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Ingresos por arrendamiento	28.022.082	20.838.345
Otros ingresos vinculados al arrendamiento	-	3.100.000
Re-facturación de gastos	2.635.647	1.134.225
Ingresos netos por enajenación de inversiones inmobiliarias. (*)	-	8.430.969
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (**)	(6.052.494)	(2.406.837)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (***)	(4.400.974)	(3.607.903)

(*) Incluidas las plusvalías y los impuestos procedentes de la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta registrados durante el ejercicio.

(**) Incluyen los dividendos recibidos de empresas del grupo.

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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:

	Inversiones Financieras (Nota 9 y 10)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 11)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)
A 31 de diciembre de 2017			
Inversiones en empresas del grupo	171.943.469	-	-
Otros activos financieros	4.241.347	-	-
No Corriente	176.184.816	-	-
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-
Otros activos financieros	1.347.959	1.208.696	4.878.971
Corriente	1.347.959	1.208.696	4.878.971
A 31 de diciembre de 2016			
Inversiones en empresas del grupo	176.143.469	-	-
Otros activos financieros	2.806.217	-	-
No Corriente	178.949.686	-	-
Inversiones en empresas del grupo	-	-	-
Otros activos financieros	1.347.959	6.586.831	18.142.802
Corriente	1.347.959	6.586.831	18.142.802

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 4.241.347 euros (2.806.217 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

b) Pasivos financieros:

	Débitos y partidas a pagar (Notas 15 y 17)
A 31 de diciembre de 2017	
Otros pasivos financieros	4.793.762
No Corriente	4.793.762
Otros pasivos financieros	96.679.266
Corriente	96.679.266

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A 31 de diciembre de 2016	Débitos y partidas a pagar (Notas 15 y 17)
Otros pasivos financieros No Corriente	4.226.240
Otros pasivos financieros Corriente	118.638.696

8.2 Análisis por vencimientos

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

9. **Inversiones en empresas del grupo**

Inversiones en empresas del grupo a largo plazo:

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 171.943.469 euros a 31 de diciembre de 2017 (176.143.469 euros a 31 de diciembre de 2016), recoge el importe de las participaciones en empresas del grupo (instrumentos de patrimonio).

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto y largo plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2017 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2016	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2017
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	176.143.469	-	(4.200.000)	171.943.469
Total	176.143.469	-	(4.200.000)	171.943.469

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto y largo plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2016 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2015	Altas	Trasposos	Saldo al 31.12.2016
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	3.000	-	(3.000)	-
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	3.000	-	(3.000)	-
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	181.605.197	138.272	(5.600.000)	176.143.469
Total	181.611.197	138.272	(5.606.000)	176.143.469

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

- Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.: el 18 de junio de 2015 la Sociedad procedió a inscribir la constitución de la sociedad con 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 16 de febrero de 2016 estas participaciones fueron vendidas, ver nota 6.
- Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.: el 18 de junio de 2015 la Sociedad procedió a inscribir la constitución de la sociedad con 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 16 de febrero de 2016 estas participaciones fueron vendidas, ver nota 6.
- Inversiones Iberia Nora, S.L.U.: el 29 de septiembre de 2015 la Sociedad adquirió 1.198.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y 10.755.000 euros de prima de emisión por un importe de 181.605.197 euros incluyendo los costes de transacción. Con fecha posterior al cierre se ha producido un ajuste al precio en base a las herramientas recogidas en el contrato de compraventa, por el que la Sociedad ha satisfecho en fecha 29 de febrero de 2016 un importe de 138.272 euros. Con fecha 23 de mayo de 2016 se acuerda por el Socio Único la ampliación de capital de la Sociedad con cargo a Reservas (Aportaciones del Socio), ampliándose capital en 1 participación social de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de 114.986.079,16 euros.
- El Socio Único de Inversiones Iberia Nora, S.L.U. procedió a aprobar la distribución de un dividendo con cargo a prima de asunción, el 19 de diciembre de 2016, por un importe de 5.600.000 euros.

El detalle del porcentaje de participación de capital y derechos de voto en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

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

Los datos de fondos propios de las de las sociedades participadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión	Resultado Ejercicio	Reservas	Dividendo a Cuenta	Total	
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.198.001	113.489.425	6.871.528	239.600	(5.500.000)	116.298.554	181.605.197,00

La actividad de la sociedad es la inmobiliaria. No se registra ningún deterioro por las plusvalías latentes que arroja la valoración del inmueble propiedad de la participada.

El detalle del porcentaje de participación de capital y derechos de voto en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Los datos de fondos propios de las de las sociedades participadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, eran los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión	Resultado Ejercicio	Reservas	Dividendo a Cuenta	Total	
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.198.001	117.689.425	6.853.027	239.600	(6.400.000)	119.580.053	176.143.469

La actividad de la sociedad es la inmobiliaria. No se registra ningún deterioro por las plusvalías latentes que arroja la valoración del inmueble propiedad de la participada.

Cuentas a cobrar de empresas del grupo a corto plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2016	Bajas	Saldo al 31.12.2017
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	-	-
Total	-	-	-

Cuentas a cobrar de empresas del grupo a corto plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 fueron los siguientes:

	Saldo al 31.12.2015	Bajas	Saldo al 31.12.2016
Serrano 61 Desarrollo, S.L.U.	662	(662)	-
Preciados 9 Desarrollos Urbanos, S.L.U.	626	(626)	-
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	1.391	(1.391)	-
Total	2.679	(2.679)	-

10. INVERSIONES FINANCIERAS

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Fianzas	4.241.347	2.806.217
Inversiones financieras a largo plazo	4.241.347	2.806.217
Imposición a plazo fijo	1.347.959	1.347.959
Inversiones financieras a corto plazo	1.347.959	1.347.959
	5.589.306	4.154.176

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tiene contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.347.959 euros, con vencimiento final en octubre de 2019, si bien al estar vinculado a en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio 2014, se espera liquidarlo durante el ejercicio 2018. La imposición a plazo fijo devenga un tipo de interés anual del 0,01%.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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.

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.100.405	4.538.805
Linealización de las rentas y anticipos	97.959	205.953
Anticipos a Proveedores	10.331	1.823.483
Deudores	-	18.590
Otros créditos con las Administraciones Públicas	26	8.217
	1.208.721	6.595.048

Durante el ejercicio 2017 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 21.375 euros. Además, la Sociedad tiene provisionado en el balance 37.212 euros por dicho concepto al 31 de diciembre de 2017. Durante el ejercicio 2016 se produjeron pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 57.659 euros. Además, la Sociedad tenía provisionado en el balance 27.466 euros por dicho concepto al 31 de diciembre de 2016.

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2017 es de 1.100.405 euros (1.246.447 euros al 31 de marzo de 2016), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

Dentro del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" estaban reconocidos, a 31 de diciembre de 2016, 3.100.000 euros de un acuerdo con un inquilino para la liberación parcial de su inmueble para la entrada potencial de otro inquilino.

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Tesorería	4.878.971	18.142.802
	4.878.971	18.142.802

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

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

13. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	474.806.452	474.806.452	23.721.598	498.528.050
Otros movimientos	91.200.000	91.200.000	22.800.000	114.000.000
Saldo al 31 de diciembre de 2017	566.006.452	566.006.452	46.521.598	612.528.050

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	450.806.452	450.806.452	24.193.548	475.000.000
Otros movimientos	24.000.000	24.000.000	(471.950)	23.528.050
Saldo al 31 de diciembre de 2016	474.806.452	474.806.452	23.721.598	498.528.050

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. pasó a ser el socio único de la Sociedad.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

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

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

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

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

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

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

- Mediante la compensación de créditos por importe de 121.001.000 euros y en virtud del préstamo suscrito por 121.001.000 euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver nota 25). Se han emitido 97.581.452 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 23.419.548 euros (0,24 euros por acción).
- Mediante aportación dineraria por importe de 3.999.000 euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. Se han emitido 3.225.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 774.000 euros (0,24 euros por acción).

Con fecha 27 de junio de 2016, se acuerda por mayoría absoluta en Junta General de Accionistas los siguientes acuerdos:

- Aprobación de distribución de resultados del ejercicio:
 - A dividendos 6.676.468 euros.
 - A reserva Legal 834.559 euros.
 - A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores 834.559 euros.
- Aprobación de la destinación de la cantidad de 6.471.950 euros, de la partida de prima de emisión a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

La propuesta de distribución de los dividendos, se hizo efectiva el 22 de julio de 2016 y adicionalmente se procedió a otorgar la autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

Con fecha 29 de noviembre de 2016, se acuerda por mayoría absoluta en Junta General de Accionistas la ampliación de capital de la Sociedad mediante la compensación de créditos por importe de 30.000.000 euros y en virtud del préstamo suscrito por 30.000.000 euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver nota 25). Se han emitido 24.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 6.000.000 euros (0,25 euros por acción).

Con fecha 26 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas procedió a aprobar las cuentas anuales individuales de la Sociedad, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones, la distribución de resultado del ejercicio, la propuesta de distribución de los dividendos, que se hizo efectiva el 26 de julio de 2017, la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad, la reducción del plazo de convocatoria de las Juntas Generales de la sociedad a 15 días y la ampliación de capital de la Sociedad mediante la compensación de créditos por importe de 114.000 miles de euros y en virtud del préstamo suscrito por 114.000 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 19). Se han emitido 91.200.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 22.800.000 euros (0,25 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 453.222.581 acciones y una participación del 95,45%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,08% del Capital social de la Sociedad (el 0,27% al 31 de diciembre de 2016) y totalizan 439.903 acciones (1.269.021 acciones al 31 de diciembre de 2016), con un valor nominal global de 581.227 euros (1.573.646 euros al 31 de diciembre de 2016) y un precio medio de adquisición de 1,32 euros por acción.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2017 por importe de 581.227 euros (1.573.646 euros a 31 de diciembre de 2016).

Con fecha 27 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas procedió a aprobar la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad Dominante o sociedades del grupo para el cumplimiento de los requerimientos exigidos por la ley a las sociedades cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), revocando la autorización concedida el 9 de julio de 2015.

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Reserva Legal	6.452.908	3.704.028
Otras Reservas	(69)	(13.830)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
	<u>6.452.839</u>	<u>3.690.198</u>

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

A 31 de diciembre de 2017 se ha dotado una reserva legal por importe de 2.748.880 euros (834.559 euros en 2016).

Los resultados negativos de ejercicios anteriores se corresponden con las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2014 y se han compensado con resultados del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 por importe de 834.559 euros y posteriormente se ha procedido a compensar el resto del saldo con prima de emisión atendiendo a los acuerdos de la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2016.

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

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

<u>Cálculo de las ganancias básicas y diluidas</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Beneficio neto	20.204.261	27.488.799
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	521.780.699	452.910.562
Número medio de acciones propias en cartera	854.462	1.497.271
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,04	0,06
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,04	0,06

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

14. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2016 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	20.204.261	27.488.799
	20.204.261	27.488.799
Aplicación		
Reserva Legal	2.020.426	2.748.880
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Dividendos	18.183.835	24.739.919
	20.204.261	27.488.799

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

Cumpliendo con el régimen SOCIMI, se liquidó el dividendo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 el 26 de julio de 2017.

15. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Deudas a l/p con empresas del grupo	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	-
Fianzas	(4.793.762)	(4.226.240)
Deudas a largo plazo	(4.793.762)	(4.226.240)
Deudas a c/p con empresas del grupo	(85.165.833)	(114.203.778)
Depósitos recibidos	-	-
Deudas a corto plazo	(85.165.833)	(114.203.778)
Total	(89.959.595)	(118.430.018)

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

La línea "Proveedores de inmovilizado" correspondía a un importe pendiente de pago 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. A 31 de diciembre de 2017 la partida se encuentra reconocida dentro del epígrafe de provisiones a corto plazo.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

16. PROVISIONES A CORTO PLAZO

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	(1.347.959)	(1.445.035)
Otros Tributos	(796.100)	(777.690)
	(2.144.059)	(2.222.725)

El saldo provisionado a 31 de diciembre de 2017 corresponde al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que era titular la Sociedad y de los que no se ha recibido la liquidación durante el presente ejercicio. Los otros tributos se corresponden con unos tributos no liquidados al encontrarse en reclamación por la Sociedad.

17. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Proveedores	(11.493.433)	(4.140.261)
Retenciones por garantías	-	(266.912)
Acreedores varios	-	(7.745)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(20.000)	(20.000)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 19)	(127.925)	(5.044.457)
	(11.641.358)	(9.479.375)

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

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2016 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,91	17,81
Ratio de operaciones pagadas	3,16	3,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,43	18,76
	Euros	Euros
Total pagos realizados	108.545.496	10.691.059
Total pagos pendientes	10.527.556	693.639

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

18. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 368.099 euros (391.456 euros a 31 de diciembre de 2016) se corresponde principalmente a la facturación anticipada de los contratos de alquiler en los que la Sociedad es arrendadora.

19. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2017				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		20.110.667	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	(193.000)	(193.000)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		<u>19.917.667</u>			

	31 de diciembre de 2016				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		18.984.135	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	34.744	34.744	-	-
Diferencias temporarias	-	(193.000)	(193.000)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		<u>18.825.879</u>			

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Límite a la amortización fiscal (Reversión)	(193.000)	(193.000)
Dotación / (Reversión) de provisiones (Nota 16)	-	-
	(193.000)	(193.000)

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 2014 y 2015.

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

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

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 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 periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016.

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Los saldos a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Retenciones	25	8.217
Activo Corriente (Nota 11)	25	8.217
IVA	115.191	359.579
Impuesto de Sociedades (nota 6)	-	4.678.247
Seguridad Social y otros	12.734	6.631
Pasivo Corriente (Nota 16)	127.925	5.044.457

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

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

- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la nota 13, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles y las participaciones en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:
 - Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos 19 (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente 2 (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en Avda. de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
 - Participación del 100% en Inversiones Iberia Nora, S.L. (inscrita bajo el régimen SOCIMI) adquirida el 29 de septiembre de 2015, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid) (ver nota 9).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
- Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017, en dicha compra hay un pago aplazado en mayo de 2018 por importe de 9.938 miles de euros, ver nota 12.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.

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

21. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Barcelona	12%	13%
Madrid	88%	87%
	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Arrendamiento de inmuebles	27.623.929	23.115.970
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	398.153	390.949
Refacturación de gastos	2.635.647	1.042.645
	30.657.729	24.549.564

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

c) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Sueldos y salarios	120.000	120.000
Seguridad social	12.265	11.940
Otras cargas sociales	4.298	4.185
	135.563	136.125

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	1	1

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

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

	31 de diciembre de 2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

d) Otros gastos de explotación

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

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	359.597	226.883
Servicios de profesionales independientes	2.948.909	2.275.178
Primas de seguros	122.483	108.024
Servicios bancarios y similares	9.635	9.776
Publicidad y Relaciones Públicas	23.437	15.082
Suministros	189.745	119.166
Otros servicios	256.330	166.617
Otros gastos de explotación	21.375	27.466
	<u>3.931.511</u>	<u>2.948.192</u>
Tributos	3.328.033	2.385.801
	<u>7.259.544</u>	<u>5.333.993</u>

22. **Resultado financiero**

	<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (nota 9)	5.953.027	6.400.000
- De terceros	437	26.334
	<u>5.953.464</u>	<u>6.426.334</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.286.833)	(990.505)
Otros	(298)	(18.889)
	<u>(1.287.131)</u>	<u>(1.009.394)</u>
Resultado financiero	<u>4.666.333</u>	<u>5.416.940</u>

23. **CONTINGENCIAS**

a) **Pasivos contingentes**

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

b) **Compromisos**

Compromisos de compra de activos fijos

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Compromisos por arrendamiento operativo

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

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Menos de 1 año	33.652.756	26.865.811
Entre 1 y 5 años	97.563.634	98.286.934
Más de 5 años	71.620.797	75.602.398

24. RETRIBUCIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2017 y ni el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2016, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la nota 25.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo,

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

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

25. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de diciembre de 2017	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.774.489	-
Altaya PTE, Ltd	-	1.286.833
Total gastos	4.774.489	1.286.833

A 31 de diciembre de 2016	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.456.549	-
Altaya PTE, Ltd	-	990.505
Total gastos	4.456.549	990.505

(*) Sociedades participadas directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 2.275.389 euros de los honorarios de gestión (1.763.224 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 2017.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2017	Préstamos y partidas a Pagar
Altaya PTE, Ltd	85.165.833
Total gastos	85.165.833

A 31 de diciembre de 2016	Deudas y partidas a Cobrar
Altaya PTE, Ltd	114.203.778
Total gastos	114.203.778

La Sociedad ha tenido en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 los siguientes préstamos con sus Socios:

a) El primero con fecha 1 de diciembre de 2016, por importe de 114.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2016 estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2017. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver nota 10).

b) El segundo con fecha 21 de noviembre de 2017, por importe de 60.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2017 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2018. La intención de la Sociedad es proceder a su capitalización en los próximos meses.

c) El tercero con fecha 8 de diciembre de 2017, por importe de 40.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2017 estaban dispuestos 25.000 miles de euros. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de mayo de 2018. La intención de la Sociedad es proceder a su capitalización en los próximos meses.

La Sociedad tenía vigentes a 31 de diciembre de 2016 los siguientes préstamos con sus Socios:

Con Altaya tenía formalizados cuatro préstamos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 y formalizó dos adicionales durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

f) El quinto con fecha 20 de mayo de 2016, por importe de 30.000 miles de euros. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 30 de septiembre de 2016. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver nota 10).

e) El sexto con fecha 1 de diciembre de 2016, por importe de 114.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2016 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2017. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver nota 10).

El vencimiento del préstamo en el corto plazo no entraña riesgo de empresa en funcionamiento dado que la Sociedad tiene la intención de que dicho préstamo sea capitalizado en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos durante el año 2018.

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos anteriores durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 es de 1.287 miles de euros (990 miles de euros en el ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016) y el importe pendiente de pago, que se liquidará al vencimiento de los préstamos, son de 166 miles de euros (204 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

26. 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 adicionales que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

28. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 56.700 euros y 10.000 euros por otros servicios de revisión (55.000 euros por los servicios de auditoría y 10.000 euros por otros servicios de revisión en el ejercicio 2016). Durante el ejercicio 2017 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 22.000 euros (29.500 euros en el ejercicio 2016).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

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

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las catorce inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación y a la enajenación de dos de ellas, a 31 de diciembre de 2017 cuenta con doce inversiones inmobiliarias bajo gestión. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de enero de 2017, con una cotización de 1,27 euros/acción, hasta el 31 de diciembre de 2017, cerrando ese día a 1,12 euros/acción.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2017, las ventas netas de la Sociedad fueron de 30.657.729 euros (25.072.570 euros en el ejercicio 2016) (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 15.444.334 euros en el ejercicio 2017 (13.567.195 euros en el ejercicio 2016) y el resultado del ejercicio 2017 ascendió a 20.204.261 euros (27.488.799 euros en el ejercicio 2016).

3. Investigación y desarrollo

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

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

5. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,08% del capital social de la Sociedad y totalizan 439.903 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,32 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 581.227 euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2017 es de 521.780.699 acciones (452.910.562 acciones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016) y el número promedio de acciones propias del ejercicio de 2017 es 854.462 acciones.

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

6. Política de Dividendos

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

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

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

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

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

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

7. Uso de instrumentos financieros

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

8. Gestión de riesgos financieros

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

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

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

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

9. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2016 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.

	2016	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,91	17,81
Ratio de operaciones pagadas	3,16	3,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,43	18,76
	Euros	Euros
Total pagos realizados	108.545.496	10.691.059
Total pagos pendientes	10.527.556	693.639

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

10. Personal

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
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:

	31 de diciembre de 2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	31 de diciembre de 2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

11. Medio ambiente

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

12. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 28 de marzo de 2018, 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 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

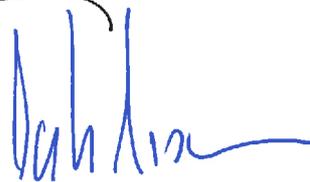
Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne



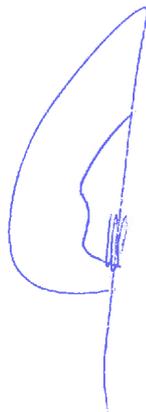
Consejero:
Guy de Clercq



Consejera:
Catherine Crochet



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ANEXO III. Informe del Consejo de Administración de Zambal Spain SOCIMI, S.A. e informe especial de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. sobre el aumento de capital por compensación de créditos.



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe Especial sobre Aumento de Capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido
de la Ley de Sociedades de Capital



INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre propuesta de aumentar el capital social y prima de emisión en 80.000.000 euros y 20.000.000 euros respectivamente, por compensación del crédito existente al 31 de mayo de 2018, mediante la emisión de 80.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y 0,25 euros de prima de emisión por cada acción, formulada por el Consejo de Administración el 20 de julio de 2018, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Zambal Spain SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez

24 de julio de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12032

SELLO CORPORATIVO. 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

**CERTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE “ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.”**

D. Iván Azinovic Gamo, en su calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en el ejercicio de las facultades previstas en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil,

CERTIFICA

Que con fecha 24 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad ha adoptado por unanimidad los acuerdos reflejados en el acta del consejo de administración y que es la que se transcribe parcialmente a continuación, sin que nada de lo omitido altere el contenido de la misma:

**“ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD “ZAMBAL
SPAIN SOCIMI, S.A.”, CON FECHA DE EFECTOS EL 24 DE JULIO DE 2018**

La presente es comprensiva de los acuerdos que el Consejo de Administración de la sociedad ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., (la “Sociedad”) integrado por D. Thierry Yves Marie Julienne, D. Guy de Clercq y D^a. Catherine Crochet, ha adoptado por unanimidad, con fecha de efectos el 24 de julio de 2018, siguiendo el procedimiento de votación por escrito y sin sesión previsto en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil, al no haberse opuesto a dicho procedimiento ningún miembro del Consejo de Administración.

Todos los Consejeros han manifestado su conformidad con la adopción de los acuerdos que se mencionan más abajo, recibéndose el último de los votos en el día de hoy.

Por consiguiente, quedan formalmente adoptados por unanimidad, es decir, con el voto favorable expreso de todos y cada uno de los consejeros, los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- *Propuesta de aumento de capital social mediante compensación de créditos.*

Se acuerda por unanimidad proponer a la Junta General de Accionistas el aumento de capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cifra 566.006.452,00 Euros, en la cuantía de 80.000.000 Euros, quedando por tanto fijado en la cifra de 646.006.452,00 Euros, mediante la emisión de 80.000.000 nuevas acciones, de 1 Euro

de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 566.006.453 a la 646.006.452, ambas inclusive.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión de 0,25 Euros por acción, lo que representa una prima de emisión total de 20.000.0000 Euros y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones que ya componen el capital social.

Proponer que el valor nominal y la prima de emisión de las nuevas acciones sean desembolsados mediante la compensación de dos derechos de crédito que el accionista ALTAYA PTE Ltd. ostenta frente a la Sociedad, ambos totalmente liquidados, vencidos y exigibles, derivados de (i) un préstamo mercantil concedido el 23 de noviembre de 2017 a la Sociedad y cuyo importe asciende a 60.000.000 Euros y (ii) un préstamo mercantil concedido el 15 de diciembre de 2017 a la Sociedad y cuyo importe asciende a 40.000.000 Euros.

SEGUNDO.- Aprobación del informe sobre aumento de capital social.

Se acuerda por unanimidad aprobar el Informe de Administradores que se adjunta a la presente como Anexo I, relativo a la ampliación de capital social mediante la compensación de los derechos de crédito referidos en el acuerdo anterior, que quedará a disposición de los accionistas en el día de hoy junto con la certificación del auditor de cuentas que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

TERCERO.- Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad.

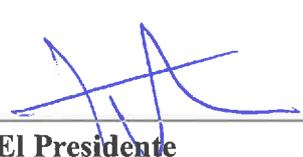
.....

CUARTO.- Facultades de protocolización.

Se acuerda facultar a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en los más amplios términos, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios; otorgue cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación, en sus términos más amplios, sean necesarios para depositar el Proyecto de Fusión aprobado anteriormente en el Registro Mercantil de Madrid.

Y para que así conste, levanto la presente acta, con el Visto Bueno del Presidente del Consejo de Administración, en Madrid, a 24 de julio de 2018”.

Y para que así conste a efectos legales oportunos, expido la presente en mi calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a 24 de julio de 2018.



Vº Bº El Presidente
D. Thierry Yves Marie Julienne



El Secretario no Consejero
D. Iván Azinovic Gamo

ANEXO 1

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL DE “ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.” DE 24 DE JULIO DE 2018

-o0o-

A fecha de 24 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la sociedad “ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.” (la “**Sociedad**”), redacta y suscribe el siguiente Informe a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, e informar a la Junta General de Accionistas para que se acuerde aumentar el capital social de la Sociedad con el propósito de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios que permitan fortalecer la estructura financiera de la misma.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se propone a la Junta General de Accionistas el aumento de capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cifra 566.006.452,00 Euros, en la cuantía de 80.000.000,00 Euros, que en su caso, quedará por tanto fijado en la cifra de 646.006.452,00 Euros, mediante la emisión de 80.000.000 nuevas acciones, de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 566.006.453 a la 646.006.452, ambas inclusive.

Las nuevas acciones se emitirán, en su caso, con una prima de emisión de 0,25 Euros por acción, lo que representa una prima de emisión total de 20.000.000 Euros y que, en su caso, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones que ya componen el capital social.

Esta aportación será realizada por el accionista ALTAYA PTE Ltd., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de Singapur, con domicilio social en 3 Killiney Road, #05-07 Winsland House 1, 239519, Singapur, inscrita en el Registro Mercantil de Singapur bajo el número 201334384-D y titular de NIF N7661101G (“**Altaya**”), quien suscribirá la totalidad de las nuevas acciones emitidas, numeradas de la 566.006.453 a la 646.006.452, ambas inclusive.

Se propone que el valor nominal y la prima de emisión de las nuevas acciones sean desembolsados mediante la compensación de dos derechos de crédito que el accionista ALTAYA PTE Ltd. ostenta frente a la Sociedad, ambos totalmente líquidos, vencidos y exigibles, derivados de (i) un préstamo mercantil concedido el 23 de noviembre de 2017 a la Sociedad y cuyo importe asciende a 60.000.000 Euros y (ii) un préstamo mercantil concedido el 15 de diciembre de 2017 a la Sociedad y cuyo importe asciende a 40.000.000 Euros.

A los efectos oportunos, se hace constar que el auditor de cuentas de la Sociedad, ha emitido la correspondiente certificación que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia, se propone modificar el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, que, con derogación expresa de la anterior redacción, quedará, en su caso, redactado como sigue:

“Artículo 5.- Capital social y acciones

5.1. El capital social de la sociedad es de 646.006.452,00 EUROS (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS) y se halla dividido en 646.006.452 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 646.006.452, ambas inclusive. Todas las acciones son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie.

5.2. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable (en los que se anotarán los derechos reales que existan sobre las mismas rigiéndose por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables), que reflejará las menciones recogidas en la escritura de emisión y están íntegramente desembolsadas.

5.3. La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular a exigir que la sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de los registros contables”.

