

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Junta General de Accionistas

27 de Junio de 2016



1. Zambal Highlights

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Más de 641 MM € invertidos desde
2013 en España

8 Activos Inmobiliarios en Propiedad en
la actualidad por valor de 584 MM €*

149.610 m² de SBA en propiedad

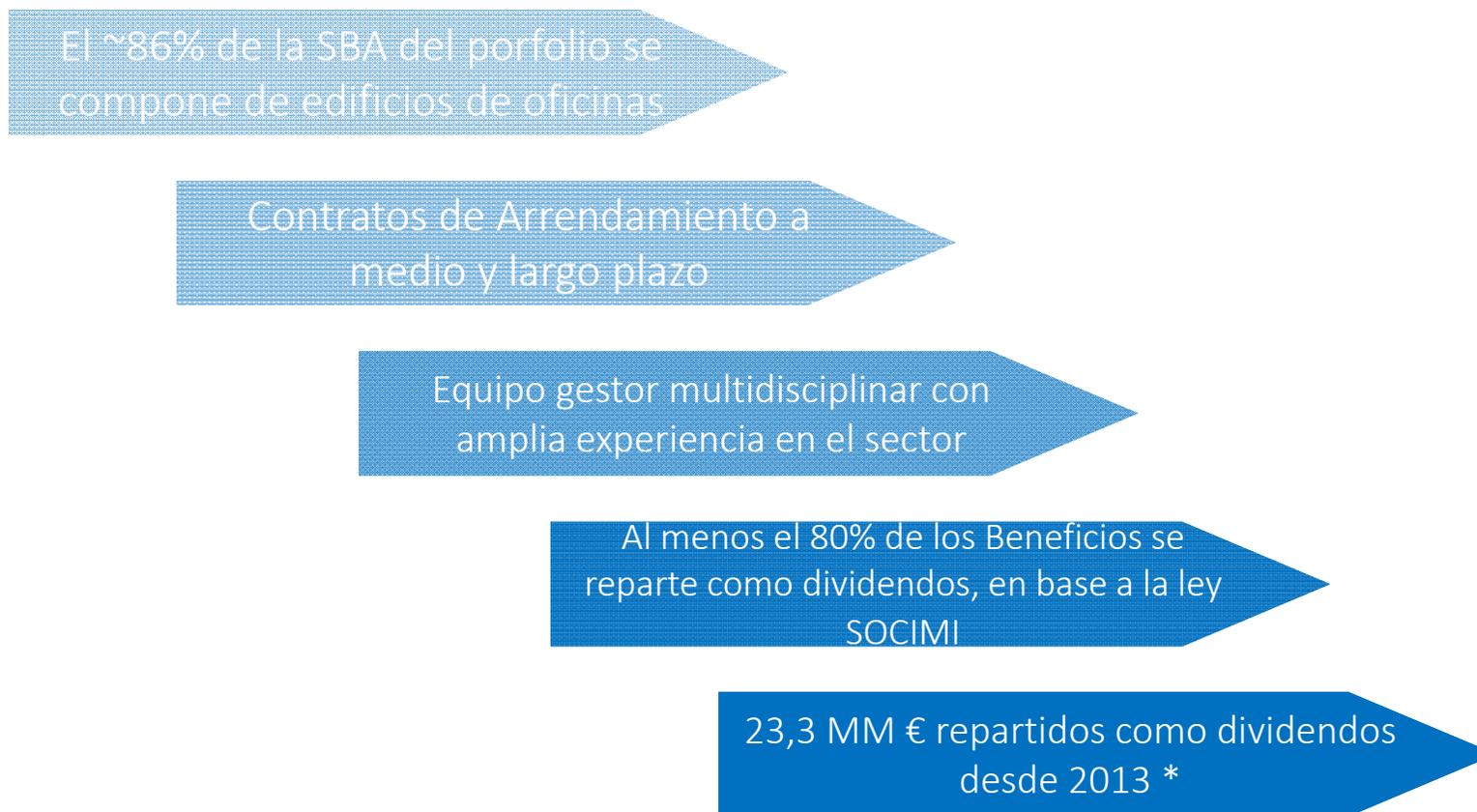
~100% de Ocupación del portfolio

La empresa no ha recurrido a la financiación
bancaria para sus inversiones

Rentas Anuales Netas de 30 MM €

*En el primer trimestre de 2016 se han vendido dos inmuebles (ABC Serrano y Preciados 9) por un importe de 138,8 MM €. Un nuevo activo se ha comprado en Mayo 2016 por 29 MM €.

1. Zambal Highlights



* 6,7 MM € previstos para 2016 correspondientes al ejercicio de 9 meses de 2015.

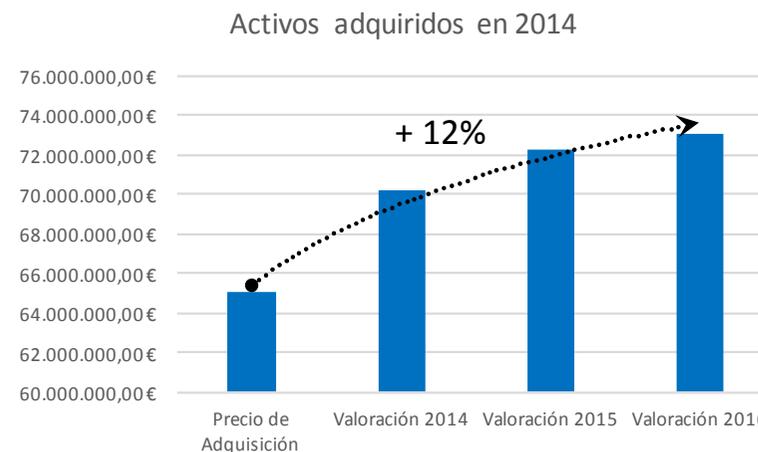
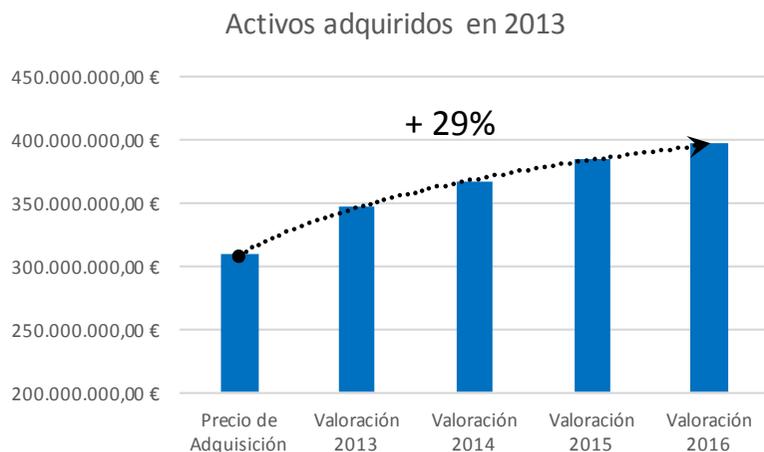
1. Quiénes somos

- Zambal Spain Socimi, S.A. (en adelante Zambal) es un vehículo de inversión creado en 2013 cuyo objeto es la inversión y posterior gestión de activos inmobiliarios de primer nivel en mercados consolidados.
- Zambal está enfocada en una política de inversión a largo plazo, basada fundamentalmente en activos que generan ingresos estables, tanto por sus calidades y ubicación como por el tipo de inquilino (empresas líderes en sus mercados), permitiendo la generación de flujos de caja recurrentes y la creación de valor para el accionista.
- Zambal posee un portfolio compuesto por 8 inmuebles en Madrid y Barcelona, destinados a uso de oficinas y comercial, con contratos de arrendamiento en su mayoría de media y larga duración con inquilinos de probada capacidad crediticia en relación al riesgo asumido, como es el caso (entre otros) de la Administración General del Estado; Enagás, S.A.; El Corte Inglés, S.A.; Unidad Editorial, S.A.; Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (DIA); BMW Ibérica, S.A. y Vodafone España S.A.U.
- Hasta la fecha todas las adquisiciones se han realizado mediante equity , sin recurrir a financiación externa.
- La estructura de decisión de Zambal permite adoptar rápidamente decisiones relativas a nuevas adquisiciones, lo que posibilita cerrar operaciones en las que el factor tiempo es un elemento crucial.
- Zambal es un vehículo gestionado externamente por IBA Capital Partners SL (en adelante “IBA”), una gestora de capital privado independiente especializada en la inversión inmobiliaria.

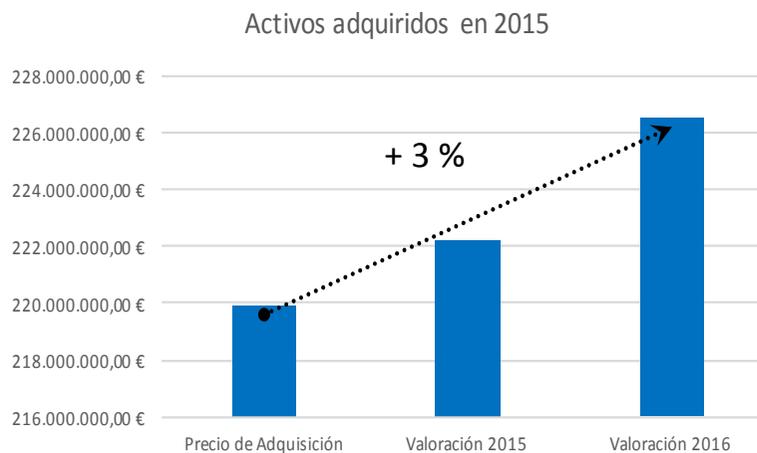
2. Resumen Ejercicio 2015

- 1) Se ha afianzado la consolidación de la recuperación económica en España con crecimiento en todos los indicadores macro-económicos.
- 2) En particular el Mercado de oficinas muestra una recuperación significativa, aumentando la absorción y las rentas por m².
- 3) Zambal se centra en el segmento de mercado de activos productivos (generadores de ingresos recurrentes), preferentemente terciarios y localizados en Madrid y Barcelona.
 - I. Se acordó en 2015 la venta de los inmuebles de ABC Serrano y Preciados 9 al no encajar dentro de la estrategia del grupo, siendo activos en desarrollo. La operación se ha cerrado, con plusvalías tanto sobre el precio de compra como sobre la última tasación, durante los primeros meses de 2016.
 - II. Las últimas operaciones realizadas han sido la compra de las oficinas de Vodafone (en Avenida de América 125) en septiembre de 2015 y el Centro de Ocio Manoteras en mayo 2016, activos que encajan con nuestra estrategia: contratos a largo plazo, inquilinos con alta solvencia, mercado consolidado y un precio por m² muy competitivo.

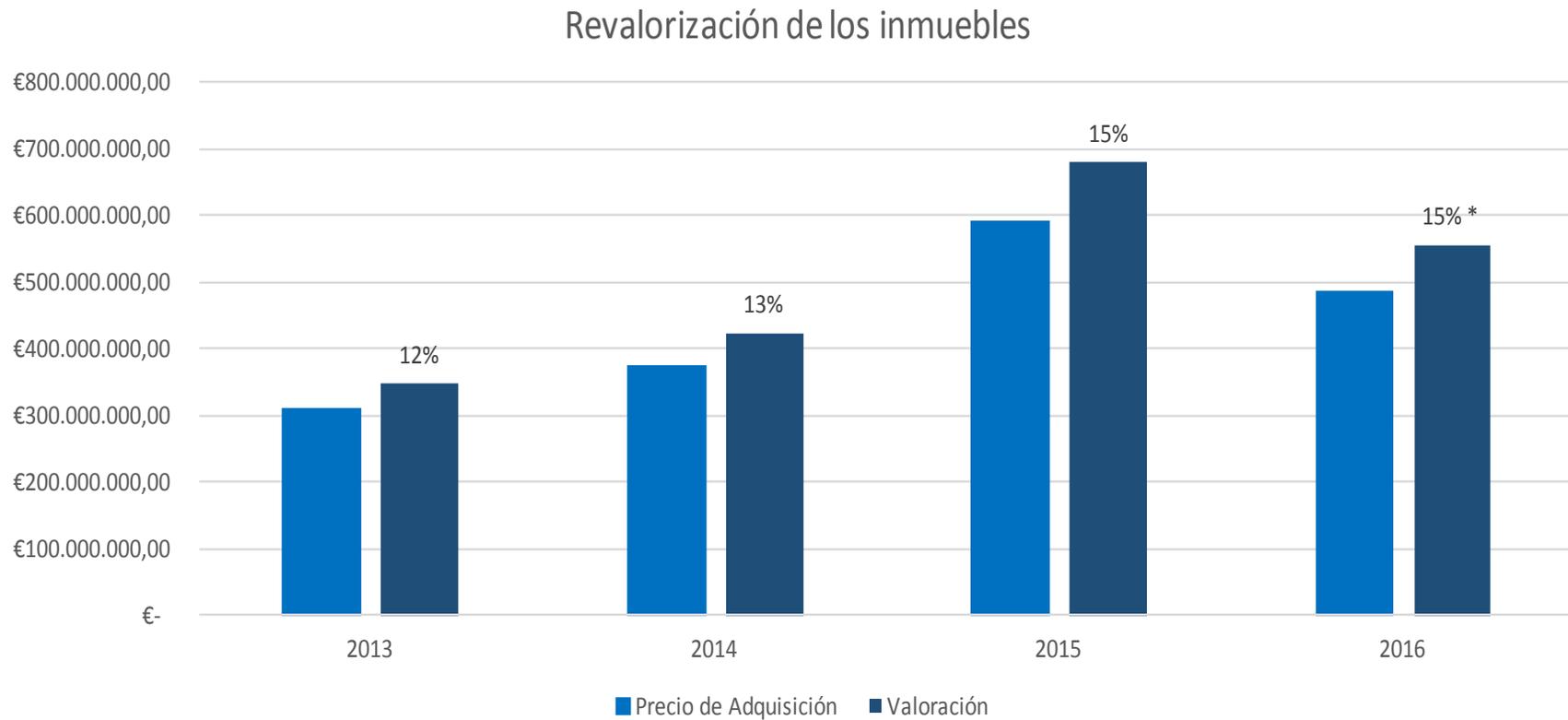
3. Evolución del Portfolio “Like for Like”



* Incluidos los dos activos vendido en el primer trimestre de 2016.



3. Evolución del Portfolio



* En Febrero de 2016 se han vendido dos inmuebles obteniendo una plusvalía del 12%

4. Inmuebles

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A



PLAZA DE CATALUÑA, 23
EDIFICIO COMERCIAL

- Fecha de Adquisición: 2013
- SBA: 7.393 m²
- Inquilino: El Corte Inglés



TORRES ÁGORA
EDIFICIO DE OFICINAS

- Fecha de Adquisición: 2013
- SBA: 30.469 m² +
496 plazas de parking
- Inquilino: Ministerio de Asuntos Exteriores

4. Inmuebles

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A



ABC SERRANO CENTRO COMERCIAL

- Fecha de Adquisición: 2013
- SBA: 13.964 m² +
255 plazas de parking
- Inquilino: Múltiple

* Vendido en Febrero 2016



AVDA. DE SAN LUIS 25 EDIFICIO DE OFICINAS

- Fecha de Adquisición: 2013
- SBA: 16.889 m² +
403 plazas de parking
- Inquilino: (R.C.S. Rinascimento Corriere della Sera) Sede empresarial de UNEDISA (El Mundo, Marca, Expansión...)

4. Inmuebles

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A



PRECIADOS, 9 EDIFICIO COMERCIAL

- Fecha de Adquisición: 2013
- SBA: 2.240 m²
- Inquilino: El Corte Inglés

* Vendido en Febrero 2016



PRINC BUILDING EDIFICIO DE OFICINAS

- Fecha de Adquisición: 2014
- SBA: 9.798 m² +
187 plazas de parking
- Inquilino: ENAGAS

4. Inmuebles

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A



PARQUE EMPRESARIAL TRIPARK EDIFICIO A EDIFICIO DE OFICINAS

- Fecha de Adquisición: 2014
- SBA: 10.480 m² +
411 plazas de parking
- Inquilino: DIA



AVDA. DE BURGOS 118 EDIFICIO DE OFICINAS

- Fecha de Adquisición: 2015
- SBA: 11.237 m² +
448 plazas de parking
- Inquilino: BMW

4. Inmuebles

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A



AVDA. DE AMÉRICA 115 EDIFICIO DE OFICINAS

- Fecha de Adquisición: 2015
- SBA: 50.421 m² +
1.503 plazas de parking
- Inquilino: VODAFONE ESPAÑA



AVDA. DE MANOTERAS 40 CENTRO DE OCIO

- Fecha de Adquisición: 2016
- SBA: 12.923 m² +
980 plazas de parking
- Inquilino: Múltiple (Principal Inquilino
CINESA)

5. Información Financiera

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

(€'000)

Balance	31/12/2015	31/03/2015	Variación	% Variación
Activo No Corriente	487.839	313.941	173.898	55,39%
Inmovilizado material	1	1	0	0%
Inversiones Inmobiliarias	478.967	309.594	169.373	54,71%
Inversiones financieras a largo plazo	8.871	4.346	4.525	104,12%
Activo Corriente	139.190	123.492	15.698	12,71%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	121.586	117.906	3.680	3,12%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.998	1.263	735	58,19%
Inversiones financieras a corto plazo	1.348	6	1.342	22.366,67%
Periodificaciones a corto plazo	106	60	46	76,67%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.152	4.257	9.895	232,44%
Total Activo	627.029	437.433	189.596	43,34%

Fuente: Cuentas Anuales Consolidadas

Activo No Corriente

- El epígrafe más característico dentro del activo no corriente son las inversiones inmobiliarias. Durante el año Zambal a realizado nuevas inversiones en edificios de oficinas.
- Los €8.871 miles de euros bajo Inversiones financieras a largo plazo se corresponden principalmente con depósitos realizados en Entes Públicos y a las linealizaciones de las rentas a largo plazo.

5. Información Financiera

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	(€'000)			
Balance	31/12/2015	31/03/2015	Variación	% Variación
Patrimonio Neto	478.361	368.519	109.842	29,81%
Capital	450.806	350.000	100.806	28,80%
Prima de emisión	24.194	0	24.194	100,00%
Reservas	(4.438)	(10.176)	5.738	(56,39%)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(2.140)	0	(2.140)	(100,00%)
Resultado consolidado del ejercicio	9.939	28.695	(18.756)	(65,36%)
Pasivo No Corriente	146.413	65.418	80.995	123,81%
Deudas a largo plazo	6.009	4.548	1.461	32,12%
Deudas con empresas del grupo y asociadas	140.404	60.870	79.534	130,66%
Pasivo Corriente	2.255	3.496	(1.241)	(35,50%)
Provisiones	0	635	(635)	(100%)
Deudas a corto plazo	66	1.240	(1.174)	(94,68%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.883	1.492	391	26,21%
Periodificaciones a corto plazo	306	129	177	137,21%
Total Patrimonio Neto y Pasivo	627.029	437.433	189.596	43,34%

Fuente: Cuentas Anuales Consolidadas

Patrimonio Neto

- El Patrimonio Neto de la compañía alcanza los 478.361 miles de € de los cuales 2.140 miles de € corresponden a acciones propias.

Pasivo No Corriente

- Los pasivos a largo plazo se corresponden con las fianzas recibidas de los inquilinos y a los préstamos obtenidos de las empresas del grupo para la adquisición de inmuebles.

5. Información Financiera

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

(€'000)

Cuenta de Resultados	31/12/2015	31/03/2015	Variación	% Variación
Ingresos	18.732	17.938	794	4,43%
Importe Neto de la Cifra de Negocio	18.732	17.938	794	4,43%
Gastos de personal	(101)	(128)	27	(21,09%)
Otros gastos de explotación	(3.396)	(2.562)	(834)	32,55%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(4.728)	(3.757)	(971)	25,85%
Deterioro	-	15.946	-	-
Resultado de Explotación	10.507	27.436	(16.929)	(61,70%)
<i>% de los Ingresos</i>	56,09%	152,96%	57,20%	-
Ingresos Financieros	17	144	-127	(88,19%)
Gastos Financieros	(1.841)	(476)	(1.365)	286,76%
Deterioro y Resultado por enajenación de instrumentos financieros	144	-	-	-
Resultado Financiero	(1.680)	(332)	(1.348)	19,76%
<i>% de los Ingresos</i>	(8,96%)	(1,85%)	(2,63%)	-
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	8.827	27.112	(18.285)	(67,44%)
Impuesto sobre Beneficios	-	-	-	-
Resultado de Operaciones Continuas	8.827	27.112	(18.285)	(67,44%)
Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos	1.112	1.583	(471)	(29,75%)
Resultado del Ejercicio Beneficio/(Pérdida)	9.939	28.695	(18.756)	(65,36%)

Fuente: Cuentas Anuales Consolidadas

Resultado de explotación

- La compañía ha registrado una reversión del deterioro de 15.946 miles de €.

Resultado Financiero

- La Compañía ha amortizado la deuda el 29 de Febrero de 2016.

5. Información Financiera

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	€'000		
	31/12/2015***	31/03/2015	31/03/2014(****)
Ingresos	18.732	17.788	8.153
EBITDA	15.235	15.254	6.408
Inversiones Inmobiliarias (**)	478.967	309.594	302.729
% EBITDA / Inv. Inmobiliarias	3,18%(*)	4,93%	2,12%

* El % EBITDA / Inv. Inmob. En base anual (considerando los ingresos del año completo de las propiedades inmobiliarias adquiridas durante los últimos meses del ejercicio) es del **5,47%** (estimado).

** Hay varios activos clasificados como Activos no Corrientes mantenidos para la venta por importe de 121.586 miles de € (31/03/2015: 117.906 miles de €). Estos activos han generado unos resultados de operaciones discontinuadas por importe de 1.112 miles de € (31/03/2015: 1.583 miles de €).

*** Ejercicio de 9 meses (1/4/15 to 31/12/15), este ha sido el año de comienzo de cotización, lo que ha supuesto un gasto no recurrente por importe de 437 miles de €.

**** El ejercicio comprende desde 10/04/2013 hasta 31/03/2014.

5. Información Financiera

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

							
GAV^(*)	696	325	952	873	1.463	6.913	6.203
EPRA NAV^(*)	574	n.d.	583	835	973	1.966	3.219
CAP. BURSÁTIL ^(*)	564	82	536	931	958	2.124	3.106
Prima/ (Descuento) S/ NAV	(1.8%)	n.d.	(8,0%)	11,5%	(1,5%)	8,0%	(3,5%)
EPRA Net Initial Yield^(**)	5.5% ^(**)	n.d.	6,1%	4,3%	6,2%	3,0%	4,9%

Fuente: Deloitte -MedCap 31 de mayo de 2016 El sector inmobiliario: Nuevos protagonistas para un nuevo entorno (Salvo los datos de Zambal)

^(*) Información en M€.

^(**) Estimada considerando la venta de ABC Serrano y Preciados 9 (excluyendo flujos de caja discontinuados y activos no corrientes mantenidos para la venta) (ZAMBAL no es un miembro del EPRA).

^(***) Todas las compañías de la tabla cotizan en el mercado de valores excepto Zambal que cotiza en el MAB (Mercado Alternativo Bursátil).

6. Opinión de Auditoría (PwC)

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Opinión

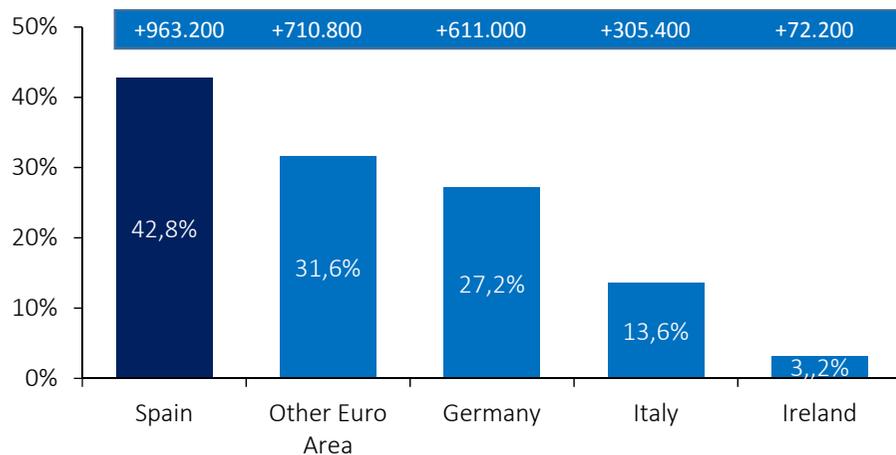
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de 9 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

7. Perspectivas macroeconómicas

La recuperación económica de España

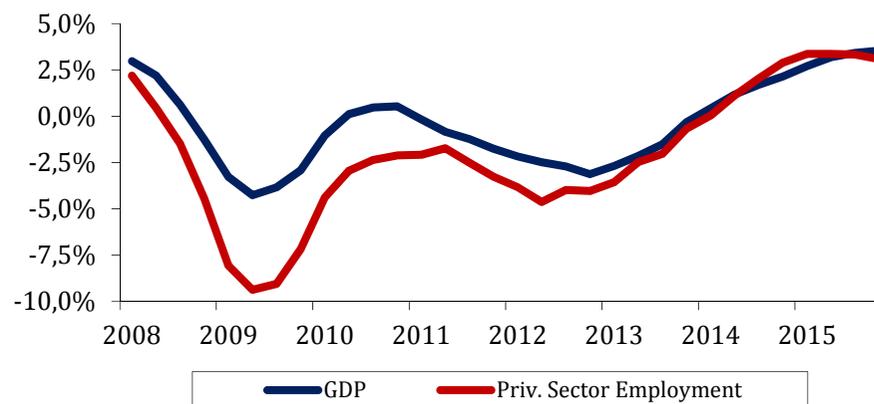
Zambal ha apostado desde su constitución por la recuperación de la economía y el mercado inmobiliario español, lo que le ha permitido adquirir activos en unas condiciones muy ventajosas y aprovechar la mejora que se ha producido recientemente en todos los principales indicadores macroeconómicos del país.

% de Creación de Empleo en la Zona Euro desde 2014



Fuente: OECD.

PIB y evolución del Empleo en el Sector Privado



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

IPC
Disminución del 0,2% estimada para 2016

Ahorro de los Hogares
Se incrementó un 14,84% en el último trimestre de 2015

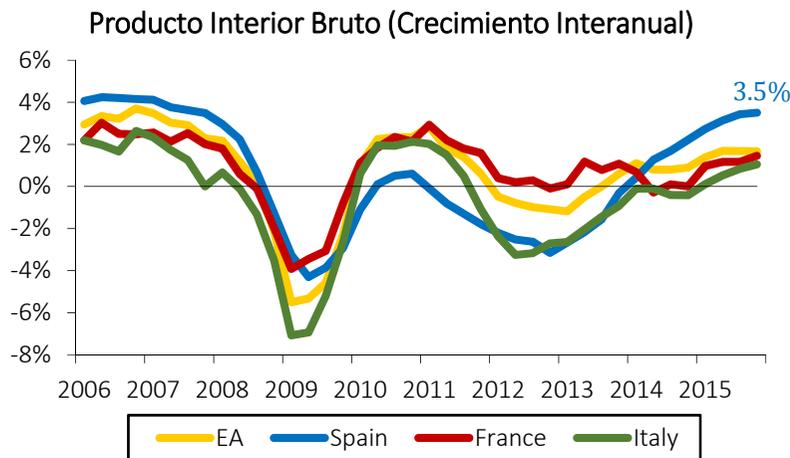
Turismo Internacional
Alcanzó un record absoluto de 9.266.800 en Agosto de 2015

Ventas Minoristas
Han aumentado un 4,1% anualizado en Abril 2016

7. Perspectivas macroeconómicas

La recuperación económica de España

- Aumento del **Producto Interior Bruto** anual debido al consumo doméstico, a las exportaciones y al turismo.



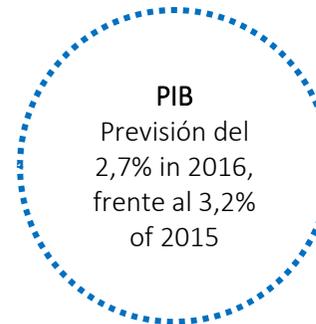
Fuente: Eurostat.

Desde 2010 a 2016, el crecimiento total de las exportaciones fue del 24,5%, superando a países como Alemania, Francia, Italia o Reino Unido.

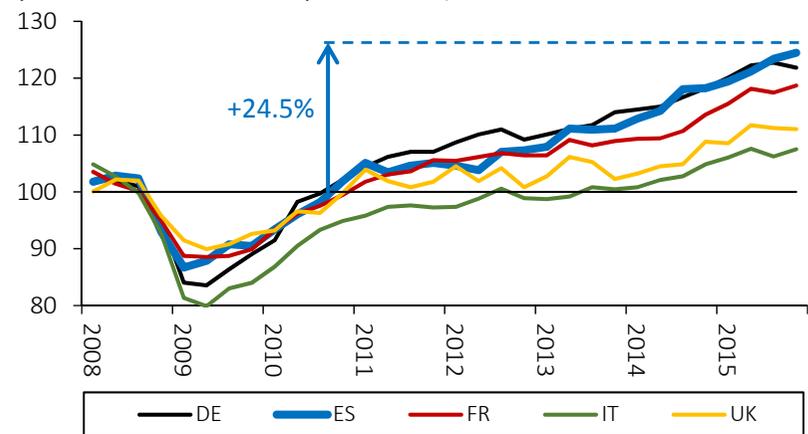
Durante ese periodo la exportación de bienes creció un 28,4%, los servicios no turísticos un 18,5% y el turismo se incremento un 13,1%.

En 2015 las exportaciones de bienes y servicios crecieron un 4,3% alcanzando una cantidad sin precedentes de 250.241,3 miles de €.

La importancia de las exportaciones en el PIB del país también se ha incrementado de un 21,9% en 2009 al 33,5% de 2015 a la vez que aumentaba el número de empresas exportadoras.



Exportaciones de Bienes y Servicios (Índice de Volumen 2008=100)



Fuente: Eurostat e Instituto Nacional de Estadística. 20

8. Disclaimer

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Esta presentación la ha preparado Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Compañía) para uso meramente informativo.

La información que contiene esta presentación no pretende ser extensa o mostrar toda la información que un posible comprador de valores de la Compañía pueda desear o necesitar ante la decisión de comprar o no dichos valores. La información que contiene este documento está sujeta a cambios sin previo aviso. Tanto la Compañía como sus filiales, asesores o agentes, se exoneran de toda garantía, expresa o implícita, en relación con la precisión o integridad de cualquier información que contenga o a la que se refiera este documento. Los miembros de la Compañía, y las filiales, asesores y agentes de la misma, expresamente renuncian a toda responsabilidad que pueda surgir en este documento, información que aparece o a la que se hace referencia en el mismo, o cualquier error u omisión. Tanto la Compañía como sus filiales, asesores y agentes quedan exentos de toda obligación de proporcionar acceso a información adicional, de actualizar este documento o de corregir errores encontrados en la información que contiene o hace referencia este documento.

Algunas declaraciones en este documento en relación con el mercado o los datos de posición competitiva pueden haberse basado en análisis internos de la Compañía, que implican suposiciones y estimaciones. Dichos análisis internos pueden no haber sido verificados por fuentes independientes y puede no haber garantía de que las suposiciones y estimaciones sean precisas. Asimismo, cierta información en esta presentación puede basarse en cuentas de dirección y estimaciones de la Compañía y puede no haber sido auditada o revisada por los auditores de la Compañía. Por consiguiente, el destinatario no debería depositar una confianza indebida en esta información. Esta información se proporciona a los destinatarios con fines meramente informativos y los destinatarios deben llevar a cabo su propio estudio de la Compañía. La información que aquí se facilita, no debería sustituir el propio juicio del destinatario en cuanto a las transacciones, condición financiera y expectativas de la Compañía.

Esta presentación no constituye o forma parte de ninguna oferta de venta o petición de oferta de compra de los valores, en España u otras jurisdicciones, tampoco deberá servir de base o ser tomada en consideración para ningún contrato o compromiso para vender o comprar acciones. Toda decisión para vender o comprar acciones en cualquier propuesta deberá realizarse únicamente mediante información con acceso público.

Esta presentación puede incluir declaraciones prospectivas. Dichas declaraciones prospectivas implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que pueden provocar que los resultados, comportamientos o logros, o resultados de industria, difieran de los resultados, expresos o implícitos, de estas declaraciones prospectivas. Estas declaraciones prospectivas se basan en numerosas estimaciones referentes a las estrategias de negocio presentes y futuras de la Compañía y el entorno en el que anticipan llevar a cabo sus negocios en el futuro. Las declaraciones prospectivas toman como referencia la fecha en que se elaboró esta presentación, y la compañía se exime expresamente de toda obligación o garantía de publicar actualizaciones o revisiones de declaraciones prospectivas en esta presentación, cambios en sus expectativas o cambios de sucesos, condiciones o circunstancias en las que se basan dichas declaraciones prospectivas.

Al revisar esta presentación el destinatario acepta y queda de acuerdo con las anteriores restricciones y limitaciones.