

**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

<b>1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION. ....</b>	<b>6</b>
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
<b>3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL. ....</b>	<b>20</b>
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

<b>4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....</b>	<b>23</b>
<b>4.1. Fusión por absorción de Iberia Nora por parte de ZAMBAL.....</b>	<b>23</b>
<b>5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. ....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....</b>	<b>23</b>
<b>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.....</b>	<b>24</b>
<b>5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB. ....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO I. Cuentas anuales consolidadas auditadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2017.</b>	
<b>ANEXO II. Cuentas anuales individuales auditadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2017.</b>	
<b>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.</b>	

## **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](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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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](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)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>19.339</b>	<b>21.236</b>
Ingresos financieros	26	-
Gastos financieros	(1.009)	(1.287)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(983)</b>	<b>(1.287)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>18.356</b>	<b>19.949</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>18.356</b>	<b>19.949</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>8.505</b>	<b>94</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>26.861</b>	<b>20.043</b>

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.

<b>Importe neto de la cifra de negocios</b> - cifras en miles de euros	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>% sobre el total 2016</b>	<b>% sobre el total 2017</b>
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%
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>35.425</b>	<b>41.417</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

*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.

<b>Otros Gastos de Explotación</b> - cifras en miles de euros	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
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
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>6.738</b>	<b>8.536</b>

*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.

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

### **Balance de situación consolidado - Activo**

<b>ACTIVO</b> – cifras en miles de euros	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>632.898</b>	<b>736.631</b>
Inversiones inmobiliarias	623.122	724.938
Inversiones financieras a largo plazo	9.776	11.693
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>28.476</b>	<b>8.651</b>
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>661.374</b>	<b>745.282</b>

### **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**

<b>PASIVO – cifras en miles de euros</b>	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>529.099</b>	<b>639.408</b>
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)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.726</b>	<b>6.294</b>
Deudas a largo plazo	5.726	6.294
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>126.549</b>	<b>99.580</b>
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
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>661.374</b>	<b>745.282</b>

#### **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
<b>Resultado de explotación</b>	<b>10.513</b>	<b>14.171</b>

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.