

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

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2018



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 2018, 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 2018, 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 906,82 millones de euros, lo que constituye casi un 96% 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 3.3 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 2018, 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 2018 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.



Zambal Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes

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)

23 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/10551

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 2018

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Inversiones inmobiliarias	6	906.824	724.938
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	12.384	11.693
Clientes a largo plazo		6.005	5.951
Otros activos financieros		6.379	5.742
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		919.208	736.631
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.143	1.209
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7,8	2.885	1.198
Deudores varios	7,8	1	11
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8,13	257	-
Inversiones financieras a corto plazo	7,8	8.709	1.348
Otros activos financieros		8.709	1.348
Periodificaciones a corto plazo		523	179
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,9	13.871	5.915
Tesorería		13.871	5.915
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		26.246	8.651
TOTAL ACTIVO		945.454	745.282

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Capital	10	646.006	566.006
Prima de emisión	10	66.522	46.522
Reservas	10	9.275	7.418
Reserva legal		8.473	6.453
Otras reservas		802	965
Resultado consolidado del ejercicio	11	24.008	20.043
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(535)	(581)
Total Fondos Propios		745.276	639.408
TOTAL PATRIMONIO NETO		745.276	639.408
Deudas a largo plazo	7,12	56.837	6.294
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		50.000	-
Otros pasivos financieros		6.837	6.294
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		56.837	6.294
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.321	-
Provisiones a corto plazo		2.108	2.144
Deudas con entidades de crédito	7,12	14	-
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	7,12,18	130.491	85.166
Otras deudas		130.491	85.166
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.755	11.902
Proveedores	7,12	2.763	11.592
Acreeedores varios	7,12	20	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 13	972	290
Periodificaciones a corto plazo	12	5.652	368
TOTAL PASIVO CORRIENTE		143.341	99.580
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		945.454	745.282

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresada en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Importe neto de la cifra de negocios	15.a)	50.895	41.417
Gastos de personal	15.e)	(139)	(137)
Otros gastos de explotación	15.f)	(11.242)	(8.536)
Servicios exteriores		(5.990)	(3.977)
Tributos		(5.245)	(4.538)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	8	(7)	(21)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(13.560)	(11.508)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		25.954	21.236
Ingresos financieros	16	-	-
Gastos financieros	16	(1.946)	(1.287)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.785)	(1.287)
Por deudas con entidades de crédito		(161)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.946)	(1.287)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		24.008	19.949
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		24.008	19.949
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
23. Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos	5	-	94
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		24.008	20.043

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 2018 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Resultado consolidado del ejercicio	11	<u>24.008</u>	<u>20.043</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>24.008</u>	<u>20.043</u>

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 2018 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 11	Nota 10	
Saldo inicial 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
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	24.008	-	24.008
Operaciones con socios o propietarios	80.000	20.000	-	(18.180)	-	81.820
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.020	(2.020)	-	-
Otros movimientos	-	-	(163)	157	46	40
Saldo final 31.12.2018	646.006	66.522	9.275	24.008	(535)	745.276

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2.018	2.017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	24.008	20.043
Procedente de actividades continuadas		24.008	19.949
Procedente de actividades interrumpidas	5	-	94
Ajustes del resultado		15.242	12.693
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	13.560	11.508
Resultados por baja de inversiones inmobiliarias		-	-
Variación de Provisiones		(264)	(102)
Ingresos financieros	16	-	-
Gastos financieros	16	1.946	1.287
Cambios en el capital corriente		(11.286)	6.150
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.336)	5.386
Otros activos corrientes		(792)	(58)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(9.015)	2.171
Otros activos y pasivos no corrientes		(143)	(1.349)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.607)	(1.325)
Pagos de intereses		(1.607)	(1.325)
Cobros de intereses		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		26.357	37.561
			b
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(195.263)	(113.324)
Salida neta de efectivo por combinación de negocio	20	(141.676)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(53.587)	(113.324)
Cobros por desinversiones		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(195.263)	(113.324)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		81.862	90.266
Emisión instrumentos de patrimonio (+)	10	100.000	114.000
Pago de Dividendos		(18.184)	(24.740)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	46	1.006
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		95.000	(29.000)
Emisión: Deudas con empresas del grupo y asociadas	18	145.000	85.000
Emisión: Deudas con entidades de crédito	7	50.000	-
Amortización: Deudas con empresas del grupo y asociadas	18	(100.000)	(114.000)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		176.862	61.266
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		7.956	(14.497)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.915	20.412
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	13.871	5.915

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 2018
(Expresada en miles de Euros)**

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 29 de marzo de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre debido al vencimiento del préstamo con empresas del grupo, tal como se indica en la Nota 18, dicho préstamo será capitalizado en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos durante el año 2019.

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (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.
- El Socio Único de Inversiones Iberia Nora, S.L.U. (Absorbida) y la Junta General Extraordinaria de Zambal (Absorbente) aprobaron la fusión por absorción de las Sociedades. El balance de fusión fue el aprobado a con el cierre de 31 de diciembre de 2017. En la fusión se han reconocido las inversiones inmobiliarias al valor al que se encontraban registrados en las cuentas anuales consolidadas de Zambal y las operaciones desde el 1 de enero de 2018.
- La sociedad dominante adquirió el 1 de octubre de 2018 3.418.000 participaciones de la sociedad Maquini Investments, S.L.U. 1 euro de valor nominal cada una con 26.735.000 euros de prima de asunción y 72.775.737 euros de aportaciones de socios por un importe de 144.613.627 euros incluyendo los costes de transacción.

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 2018 y 2017, así como el método aplicado para su consolidación:

2018

<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
Maquini Investments, S.L.U.	España	(1)	1 de octubre de 2018	100%

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%

Domicilio Social:

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

Tanto en el ejercicio 2018 como en el ejercicio 2017 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 2018
(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 2018
(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 2018
(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 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, 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 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018, salvo para los casos en los que se ha producido entrada en el perímetro de consolidación, que sería desde la fecha de entrada hasta el 31 de diciembre de 2018.

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 2018
(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.

Para el ejercicio 2018 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 2018
(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 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

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 2018
(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 2018
(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 2018
(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 incurren.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 20 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 2018
(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 2018
(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 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 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 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 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 2018
(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 2018
(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 2018
(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 2018
(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. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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

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

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

3.13. 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 2018 y 2017, 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 2018
(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 2018
(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 2018
 (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 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 2018 y 2017, 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 2018 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 130.490.833 euros (85.165.833 euros a 31 de diciembre de 2017) y préstamos con entidades de crédito por un importe 50.014.056 euros. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.784.444 euros (1.287.131 euros a 31 de diciembre de 2017) y 161.472 euros respectivamente. Los préstamos con sus accionistas están remunerados a un tipo de interés fijo del 2% y los de entidades de crédito a Euribor+1,22%.

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

	31 de diciembre de 2018		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.014)	-	(50.014)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 18)	(130.491)	-	(130.491)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	13.871	-	13.871
Posición neta de tesorería	(166.634)	-	(166.634)

	31 de diciembre de 2017		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,12 y 18)	(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)

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 2018
 (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 en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo (Nota 18)
- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 7)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Notas 8)

c) Riesgo de liquidez

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.

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2018				
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	14	-	50.000	-
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 18)	130.491	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	3.755	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.321	-	-	6.837
Total	135.581	-	50.000	6.837

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2017				
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 18)	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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 2018	31 de diciembre de 2017
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.014)	-
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 18)	(130.491)	(85.166)
Posición neta de tesorería	(166.634)	(79.251)
Patrimonio Neto	745.276	639.408
% Deuda / Patrimonio Neto	(24,22%)	(13,32%)
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	(22,36%)	(12,39%)

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 2018 y 2017 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
Prestaciones de servicios	-
Otros gastos de explotación	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	-
Impuesto de Sociedades	94
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	94

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

No hay flujos de efectivo generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas durante el ejercicio 2018 y 2017.

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 5), 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 miles de 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:

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 miles euros.

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

Como consecuencia de la operación arriba indicada, la Sociedad no mantuvo la propiedad de los activos por un periodo de tres años, requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que recalculó 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 30 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2018				
Coste	360.379	311.370	84.155	755.904
Amortización acumulada	-	(16.323)	(14.643)	(30.966)
Valor neto contable	360.379	295.047	69.512	724.938
Altas	24.403	20.935	8.365	53.703
Bajas	-	-	-	-
Altas por combinación de negocio	68.334	73.359	50	141.743
Dotación para amortización	-	(7.298)	(6.262)	(13.560)
Saldo a 31.12.2018	453.116	382.043	71.665	906.824
Coste	453.116	405.664	92.570	951.350
Amortización acumulada	-	(23.621)	(20.905)	(44.526)
Valor neto contable	453.116	382.043	71.665	906.824

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

	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	38.148	13.427	113.324
Bajas	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(5.963)	(5.545)	(11.508)
Saldo a 31.12.2017	360.379	295.047	69.512	724.938
Coste	360.379	311.370	84.155	755.904
Amortización acumulada	-	(16.323)	(14.643)	(30.966)
Valor neto contable	360.379	295.047	69.512	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 2018
(Expresada en miles de Euros)**

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

- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

Las altas por combinación de negocios se corresponden con la adquisición de Maquini Investments, S.L.U. el 1 de octubre de 2018, ver Nota 20.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 ascendió a 51.968 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 1.268 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 1.283 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.

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo 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 6,66% (2017: 6,68%) y una Exit yield media del 5,55% (2017: 5,71%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Ni al 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Ni al 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017, 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.

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 2018	31 de diciembre de 2017
Ingresos por arrendamiento	46.219	37.717
Re-facturación de gastos	4.676	3.700
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(20.841)	(16.820)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(6.046)	(4.554)

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en miles de Euros)

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 2018	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	6.379	6.005	-	12.384
No Corriente	6.379	6.005	-	12.384
Otros activos financieros	8.709	2.886	13.871	25.466
Corriente	8.709	2.886	13.871	25.466
Total activos financieros	15.088	8.891	13.871	37.850

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

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 6.379 miles de euros (5.742 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento. Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 6.005 miles de euros, dicho importe ha sido descontado a un tipo del 1,43%.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en miles de Euros)

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar (Notas 12)	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Deudas con entidades de crédito	50.000	-
Otros pasivos financieros	6.837	6.294
No Corriente	56.837	6.294
Deudas con entidades de crédito	14	-
Otros pasivos financieros	134.595	96.778
Corriente	134.609	96.778
Total pasivos financieros	191.446	103.072

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	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudores comerciales (Nota 8)	2.885	400	1.661	1.982	1.962	-	8.890
Deudores varios (Nota 8)	1	-	-	-	-	-	1
Otras inversiones financieras (Nota 8)	8.709	-	-	-	-	6.379	15.088
Total activos financieros	11.595	400	1.661	1.982	1.962	6.379	23.979

Pasivos Financieros	2019	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 12)	14	-	50.000	-	-	-	50.014
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 18)	130.491	-	-	-	-	-	130.491
Deudas comerciales (Nota 12)	2.763	-	-	-	-	-	2.763
Otros pasivos financieros (Nota 12)	1.341	-	-	-	-	6.837	8.178
Total pasivos financieros	134.609	-	50.000	-	-	6.837	191.446

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (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 2018 y 2017 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	I)	6.379	5.742
Clientes por ventas y prestación de servicios	II)	6.005	5.951
		<u>12.384</u>	<u>11.693</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:			
Clientes	III)	2.652	908
Linealización de rentas	III)	233	290
Deudores varios		1	11
Inversiones financieras a corto plazo	IV)	8.709	1.348
Otros Créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)		257	-
		<u>11.852</u>	<u>2.557</u>
		<u>24.236</u>	<u>14.250</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 2018 por importe de 6.005 miles de euros (5.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) se corresponde con el valor actual (descontados a un tipo del 1,43% (1,44% a 31 de diciembre de 2017)) 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) A 31 de diciembre de 2018, 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 2019. Adicionalmente dicho epígrafe recoge un depósito que otorga el anterior socio de Maquini Investments, S.L.U. como garantía de rentas por importe de 6.031 miles de euros y otro para la inversión futura de la implantación de uno de los inquilinos por importe de 1.330 miles de euros.

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 2018 se ha procedido a revertir provisiones por deterioro de clientes por importe de 7 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017 se ha procedido a dotar provisiones por deterioro de clientes por importe de 33 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 2018 y 2017 se desglosa del siguiente modo:

	30 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Efectivo	13.871	5.915
Total	13.871	5.915

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 2018 y 2017 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	<u>Nº Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	566.006.452	566.006	46.522	612.528
Otros movimientos	80.000.000	80.000	20.000	100.000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	646.006.452	646.006	66.522	712.528

	<u>Nº Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Total</u>
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

Con fecha 28 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas procedió a aprobar las cuentas anuales consolidadas 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 11 de julio de 2018, la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad y la reducción del plazo de convocatoria de las Juntas Generales de la sociedad a 15 días

Con fecha 11 de septiembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la ampliación de capital de la Sociedad mediante la compensación de créditos por importe de 100.000 miles de euros y en virtud de los préstamos suscritos por 100.000 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 18). Se han emitido 80.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 20.000.000 euros (0,25 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 624.180.645 acciones y una participación del 96,64%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2018 representan el 0,06% del Capital social de la Sociedad Dominante (el 0,08% al 31 de diciembre de 2017) y totalizan 400.603 acciones (439.903 acciones al 31 de diciembre de 2017), con un valor nominal global de 535 miles de euros (581 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) y un precio medio de adquisición de 1,34 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 2018 por importe de 535 miles de euros (581 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Reserva Legal	8.473	6.453
Otras reservas	802	965
	<u>9.275</u>	<u>7.418</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 2018 se ha dotado una reserva legal por importe de 2.020 miles de euros (2.749 miles de euros en 2017).

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 disponía ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Beneficio neto	24.008	26.861
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	601.074.945	521.780.699
Número medio de acciones propias en cartera	558.277	854.462
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,04	0,04
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,04	0,04

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 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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 2018 el grupo tiene "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 802 miles de euros, correspondientes en su totalidad a la fusión de Inversiones Iberia Nora, S.L.

A 31 de diciembre de 2017 el grupo tenía "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 965 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 2018 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2018 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	22.671	20.204
	22.671	20.204
Aplicación		
Reserva Legal	2.267	2.020
Dividendos	20.404	18.184
	22.671	20.204

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 2017 el 11 de julio de 2018.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	I)	50.000	-
Fianzas recibidas	II)	6.837	6.294
Total		56.837	6.294
Débitos y partidas a pagar a corto plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	III)	130.491	85.166
Deudas con entidades de crédito	I)	14	-
Proveedores de Inmovilizado	IV)	-	9.938
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	V)	2.763	1.654
Personal		20	20
Acreeedores Varios		-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)		972	290
Otras deudas	VI)	1.321	-
Total		135.581	97.068
Total		192.418	103.362

I) El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos de 25.000 miles de euros cada uno de ellos, formalizados el 1 de octubre de 2018 y el 20 de diciembre de 2018, con un tipo de interés Euribor+1,22% y vencimiento a 3 años.

II) 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 2018	31 de diciembre de 2017
Zambal Spain Socimi, S.A.	5.607	4.794
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	1.500
Maquini Investments, S.L.U.	1.230	-
Total	6.837	6.294

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.

III) Las deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo se encuentran desglosadas en la Nota 18.

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

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

VI) Este epígrafe recoge el depósito que Crucio, anterior Socio de Maquini, constituyó a favor de esta para el pago de las aportaciones a obras de algunos inquilinos por importe de 1.321 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 2018
(Expresada en miles de Euros)

Adicional a este importe, registrado bajo el epígrafe de periodificaciones, Crucio constituyó un depósito de garantía de rentas que a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 5.512 miles de euros (el resto del importe recogido en periodificaciones a corto plazo de pasivo por importe de 140 miles de euros se corresponde con la linealización de pasivo de uno de los contratos de arrendamiento).

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 2018 y 2017 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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,06	4,73
Ratio de operaciones pagadas	28,84	3,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	47,79	20,43
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	75.457	108.726
Total pagos pendientes	872	10.529

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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en miles de Euros)

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 2018	31 de diciembre 2017
Otros créditos con las Adm. Públicas		
Maquini Investments, S.L.U.	257	-
Total	257	-
Otras deudas con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	(970)	(128)
Maquini Investments, S.L.U.	(2)	-
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	-	(162)
Total	(972)	(290)

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre 2017
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. Deudora por IVA	70	-
H.P. retenciones	187	-
Total	257	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. Acreedores por IVA	(962)	(277)
H.P. IRPF	(8)	(11)
H.P. Acreedora por Seguridad Social	(2)	(1)
Total	(972)	(290)

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2018			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	24.008		-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	1.352	(254)	1.098	-
Base imponible (resultado fiscal)	25.106			

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresada en miles de Euros)

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

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 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.

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

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 periodos 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 desde el 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 periodo).

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

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 2018		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(254)	(254)
Maquini Investments, S.L.U.	1.352	-	1.352
	1.352	(254)	1.098

	31 de diciembre de 2017		
	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)

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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:

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

- 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.
- Edificio de oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid) adquirido el 29 de septiembre de 2015 (la sociedad que lo ostentaba en dicha fecha y que se ha fusionado en el ejercicio 2018).
- Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
- Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Participación del 100% en Maquini Investments, S.L.U. adquirida el 1 de octubre de 2018, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Camino fuente de la Mora 1 (Madrid) (ver nota 9).
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

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 2018	31 de diciembre de 2017
Barcelona	3%	9%
Madrid	97%	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 2018	31 de diciembre de 2017
Arrendamiento de inmuebles	45.541	37.319
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	678	398
Refacturación de gastos	4.676	3.700
	50.895	41.417

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio 2018 y 2017 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 2018
 (Expresada en miles de Euros)

e) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Sueldos y salarios	120	120
Seguridad social	14	13
Otras cargas sociales	5	4
	139	137

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

	31 diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
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 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

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

Durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 se desglosa como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Reparaciones y conservación	569	357
Servicios de profesionales independientes	4.544	2.977
Primas de seguros	192	164
Servicios bancarios y similares	12	10
Publicidad	44	23
Suministros	382	190
Otros servicios	247	257
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	7	21
Otros tributos	5.245	4.537
Total	11.242	8.536

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 2018
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Ingresos financieros:		
De terceros	-	-
Total	-	-
Gastos financieros:		
De terceros	(161)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.785)	(1.287)
Total	(1.946)	(1.287)
Total resultado financiero	(1.946)	(1.287)

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 18).

NOTA 17. CONTINGENCIAS

a) Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 ninguna de las Sociedades del Grupo 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 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.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, las Sociedades del Grupo no tienen inversiones comprometidas significativas por compra de activos.

Compromisos por arrendamiento operativo

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:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de 1 año	53.389	42.923
Entre 1 y 5 años	175.226	134.644
Más de 5 años	138.680	129.558

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 18. 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 2018	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.202	-
Altaya PTE, Ltd	-	1.784
Total gastos	4.202	1.784

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

(*) 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 2.772 miles de euros de los honorarios de gestión (2.275 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 2018.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2018	Préstamos y partidas a Pagar
Altaya PTE, Ltd	130.491
Total gastos	130.491

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

El Grupo ha tenido en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 los siguientes préstamos con sus Socios:

a) El primero con fecha 21 de noviembre de 2017, por importe de 60.000 miles de euros que estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 12).

b) El segundo con fecha 8 de diciembre de 2017, por importe de 40.000 miles de euros, que estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de mayo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 12).

c) El tercero con fecha 20 de septiembre de 2018, por importe de 85.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2019.

d) El cuarto con fecha 14 de diciembre de 2018, por importe de 45.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2019.

La Sociedad tenía 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 estaban 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 12).

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 estaban dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 12).

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 25.000.000 euros. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de mayo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 12).

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en miles de Euros)

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 2019.

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos anteriores durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 es de 1.784 miles de euros (1.287 miles de euros en el ejercicio 2017) y el importe pendiente de pago, que se liquidará al vencimiento de los préstamos, es de 491 miles de euros (166 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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 19. 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 2018 ni 2017, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 18.

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 2018 ni durante el ejercicio 2017 ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en miles de Euros)

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 2018, 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 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El 1 de octubre de 2018 el Grupo procedió a adquirir 3.418.000 participaciones de la sociedad Maquini Investments, S.L. de 1 euro de valor nominal cada una, una prima de asunción total de 26.735 miles de euros y 72.776 miles de euros de aportaciones de socios por un importe total de 144.614 miles de euros incluyendo los costes de transacción.

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.

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	84.204
Aportación de Socios	50.323
Depósitos	8.380
Gastos de Transacción	1.707
Contraprestación total transferida	<u>144.614</u>
Efectivo	2.946
Inversiones inmobiliarias	141.743
Inversiones financieras	1.234
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.021
Otros pasivos financieros	(1.230)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(9.100)
Total activos netos identificables	<u>144.614</u>

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 1 de octubre de 2018, se produjo un resultado significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, a raíz de la combinación de negocios, aportando Maquini Investments, S.L.U. al Grupo un beneficio de 1.336 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 2018
(Expresada en 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 importe de 120 miles de euros.

NOTA 21. 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.

NOTA 22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de las sociedades del Grupo ascendieron a 79 miles de euros y 11 miles de euros por otros servicios de revisión (64 miles de euros por los servicios de auditoría y 10 miles de euros por otros servicios de revisión en el ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 52 miles de euros (22 miles de euros en el ejercicio 2017).

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 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 2018

(Expresada en miles de Euros)

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

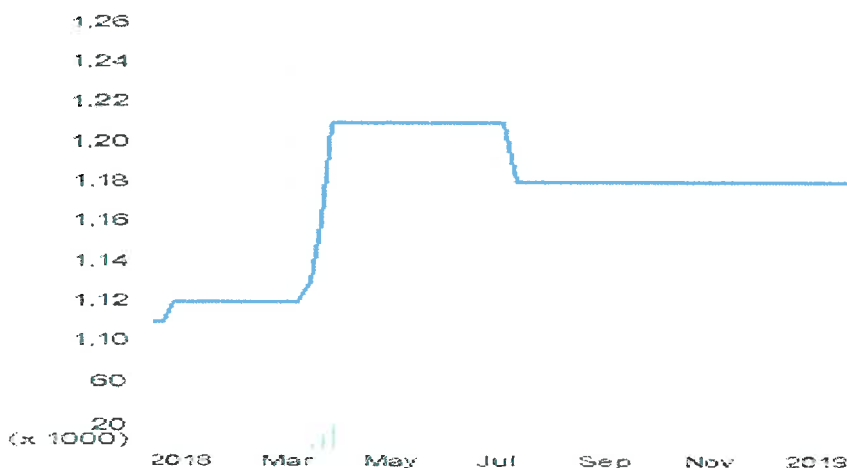
La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante 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 dieciséis inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 donde han obtenido un resultado consolidado satisfactorio de su explotación, dos de ellas enajenadas en el ejercicio 2016, a 31 de diciembre de 2018 cuenta con catorce 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:



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en miles de Euros)

El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de enero de 2018, con una cotización de 1,12 euros/acción, hasta el 31 de diciembre de 2018, cerrando ese día a 1,18 euros/acción.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2018, las ventas netas del Grupo fueron de 50.895 miles euros (41.417 miles de euros en el ejercicio 2017 (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 25.954 miles de euros (21.236 miles de euros en el ejercicio 2017) y el resultado del ejercicio 2018 ascendió a 24.008 miles de euros (20.043 miles de euros en el ejercicio 2017).

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 en poder de la misma a 31 de diciembre de 2018 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 400.603 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,34 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 por importe de 535.327 euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2018 es de 601.074.945 acciones (521.780.699 acciones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017) y el número promedio de acciones propias del ejercicio de 2018 es 558.277 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 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:

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

(Expresada en miles de Euros)

- 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 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 2018 (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 2018 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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,06	4,73
Ratio de operaciones pagadas	28,84	3,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	47,79	20,43
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	75.457	108.726
Total pagos pendientes	872	10.529

10. Personal

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

	31 diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
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 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

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

Durante el ejercicio 2018, 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 2018

(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 23 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 2018

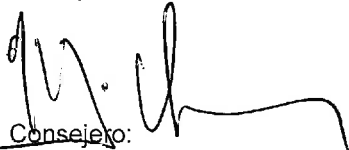
El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 29 de marzo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, las Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad que comprenden 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 2018, 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

Zambal Spain SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018



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 2018, 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 2018, 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 6 de la memoria adjunta por importe de 765,53 millones de euros, lo que constituye casi un 82% 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 3.1 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 2018, 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 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Alvarez (20208)

23 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/10552

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 2018

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		921.294.753	735.134.218
Inversiones inmobiliarias	6	765.531.655	558.949.402
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,8	144.613.627	171.943.469
Inversiones financieras a largo plazo	7,9	11.149.471	4.241.347
Otros activos financieros		11.149.471	4.241.347
ACTIVO CORRIENTE		13.766.826	7.582.917
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7,10	2.593.138	1.208.721
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 8	7.877	-
Inversiones financieras a corto plazo	7,9	1.352.549	1.347.959
Otros activos financieros		1.352.549	1.347.959
Periodificaciones a corto plazo	17	493.410	147.266
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,11	9.319.852	4.878.971
TOTAL ACTIVO		935.061.579	742.717.135

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		743.939.174	638.603.924
FONDOS PROPIOS		743.939.174	638.603.924
Capital	12	646.006.452	566.006.452
Capital escriturado		646.006.452	566.006.452
Prima de emisión	12	66.521.598	46.521.598
Reservas	12	9.275.577	6.452.839
Acciones Propias	12	(535.327)	(581.227)
Resultado del ejercicio	13	22.670.874	20.204.262
PASIVO NO CORRIENTE		55.607.630	4.793.762
Deudas a largo plazo	7,14	55.607.630	4.793.762
Deudas con entidades de crédito		50.000.000	-
Otros pasivos financieros		5.607.630	4.793.762
PASIVO CORRIENTE		135.514.775	99.319.449
Provisiones a corto plazo	15	2.108.459	2.144.059
Deudas a corto plazo	14	14.056	100
Deudas con entidades de crédito		14.056	-
Otros pasivos financieros		-	100
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14,24	130.490.833	85.165.833
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	2.761.754	11.641.358
Periodificaciones a corto plazo	17	139.673	368.099
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		935.061.579	742.717.135

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	20	48.521.534	30.657.729
Prestaciones de servicios		48.521.534	30.657.729
Gastos de personal	20	(138.972)	(136.563)
Sueldos, salarios y asimilados		(120.000)	(120.000)
Cargas sociales		(18.972)	(16.563)
Otros gastos de explotación	20	(10.639.281)	(7.259.544)
Servicios exteriores		(5.575.408)	(3.910.136)
Tributos		(5.056.456)	(3.328.033)
Otros gastos de gestión corriente		(7.417)	(21.375)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6	(13.126.625)	(7.817.288)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		24.616.656	15.444.334
Ingresos financieros	21	135	5.953.464
Gastos financieros	21	(1.945.917)	(1.287.131)
RESULTADO FINANCIERO	21	(1.945.782)	4.666.333
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		22.670.874	20.110.667
Impuesto sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		22.670.874	20.110.667
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	5	-	93.594
RESULTADO DEL EJERCICIO		22.670.874	20.204.261

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado del ejercicio	22.670.874	20.204.262
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	22.670.874	20.204.262

Las notas 1 a 26 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 2018 Y 2017

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

	Capital Nota 12	Reservas Nota 12	Prima de Emisión Nota 12	Resultado del ejercicio Nota 13	Acciones en patrimonio propias Nota 12	TOTAL
Saldo final 31.12.2016	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)	-	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	(24.739.919)	-	(24.739.919)
Operaciones con acciones propias (Nota 12)	-	-	-	-	992.419	992.419
Otros	-	13.761	-	-	-	13.761
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	20.204.261	-	20.204.261
Saldo final 31.12.2017	566.006.452	6.452.839	46.521.598	20.204.261	(581.227)	638.603.923
Operaciones con socios o propietarios						
- Aumentos de capital	80.000.000	-	20.000.000	-	-	100.000.000
- Reparto del resultado	-	2.020.426	-	(2.020.426)	-	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	(18.183.836)	-	(18.183.836)
Operaciones con acciones propias (Nota 12)	-	-	-	-	-	-
Otros	-	802.312	-	-	45.900	848.212
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	22.670.874	-	22.670.874
Saldo final 31.12.2018	646.006.452	9.275.577	66.521.598	22.670.874	(535.327)	743.939.174

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	22.670.874	20.204.261
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	6	13.126.370	7.817.288
- Resultados por baja de inversiones inmobiliarias	6	-	-
- Variación de provisiones	15	(264.026)	(102.023)
- Ingresos financieros	21	(135)	(5.953.464)
- Gastos financieros	21	1.945.917	1.287.131
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	(1.384.417)	5.386.327
- Acreedores y otras cuentas a pagar	16	(9.290.617)	2.161.983
- Otros activos y pasivos corrientes		(319.312)	(58.040)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(142.859)	(867.608)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	21	135	-
- Cobros de dividendos	24	-	5.953.464
- Pagos de intereses	21	(1.606.861)	(1.325.076)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		24.735.069	34.504.243
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(53.570.332)	(113.234.336)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	(144.621.504)	-
Cobros por desinversiones:			
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	-	4.200.000
- Inversiones inmobiliarias	6	-	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(198.191.836)	(109.034.336)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con empresas del grupo	24	145.000.000	85.000.000
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7	50.000.000	-
- Amortización: Deudas con empresas del grupo	24	(100.000.000)	(114.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	12	100.000.000	114.000.000
- Pago de Dividendos	12	(18.183.836)	(24.739.919)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12	45.900	1.006.180
Flujos de efectivo de actividades de financiación		176.862.064	61.266.261
Flujo de efectivo de la fusión		1.035.584	-
Variación neta de efectivo o equivalentes		4.440.881	(13.263.832)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		4.878.971	18.142.802
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		9.319.852	4.878.971

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

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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, 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 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.

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 12).

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad ha procedido a 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 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 29 de marzo de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre debido al vencimiento del préstamo con empresas del grupo, tal como se indica en la Nota 24, dicho préstamo será capitalizado en el marco de una ampliación de capital por compensación de créditos durante el año 2019.

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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2018. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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.

Para el ejercicio 2018 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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

d) Cambios en estimaciones contables

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

e) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas explicativas, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

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

Los 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.

3.2 PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

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

3.3 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 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, 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 entran 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.

3.4 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

3.5 PATRIMONIO NETO

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 PASIVOS FINANCIEROS

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.

3.7 COSTES POR INTERESES

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

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

3.8 IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 26 de diciembre de 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.9 PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

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

3.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

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

3.11 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.12 PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.13 ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.14 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

3.15 FIANZAS

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

3.16 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

3.17. MEDIO AMBIENTE

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

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

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

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente 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.

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 2018 y 2017, 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 2018 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 130.490.833 euros (85.165.833 euros a 31 de diciembre de 2017) y préstamos con entidades de crédito por un importe 50.014.056 euros. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.784.444 euros (1.287.131 euros a 31 de diciembre de 2017) y 161.472 euros respectivamente. Los préstamos con sus accionistas están remunerados a un tipo de interés fijo del 2% y los de entidades de crédito a Euribor+1,22%.

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

	31 de diciembre de 2018		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 14 y 24)	-	(130.490.833)	(130.490.833)
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 14)	(50.014.056)	-	(50.014.056)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 11)	9.319.852	-	9.319.852
Posición neta de tesorería	(40.694.204)	(130.490.833)	(171.185.037)

	31 de diciembre de 2017		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7,14 y 24)	-	(85.165.833)	(85.165.833)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 11)	4.878.971	-	4.878.971
Posición neta de tesorería	4.878.971	(85.165.833)	(80.286.862)

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 7)
- Saldos relacionados con Inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 9)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)

c) Riesgo de liquidez

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

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

Los importes que se muestran en la siguiente tabla corresponden a los flujos de efectivo esperados sin descontar y estimados en base a los tipos de interés actuales. Los saldos 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 2018				
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.761.754	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	14.056	-	50.000.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	130.490.833	-	-	-
Otras cuentas a pagar	2.108.459	-	-	5.607.630
Total	135.375.102	-	50.000.000	5.607.630

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2017				
Acreeedores 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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 14 y 24)	(130.490.833)	(85.165.833)
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 14)	(50.014.056)	-
Posición neta de tesorería	(171.185.037)	(80.286.862)
Patrimonio Neto	743.939.174	638.603.923
% Deuda / Patrimonio Neto	(24,26%)	(13,34%)
% Posición neta de tesorería/ Patrimonio Neto	(23,01%)	(12,57%)

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

4.3. Valor razonable

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo 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. 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:

a) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2017
Prestaciones de servicios	-
Otros gastos de explotación	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	-
Impuesto de Sociedades	93.594
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	93.594

No hay flujos de efectivo generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas durante el ejercicio 2018 y 2017.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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:

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 24 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 mantuvo la propiedad de los activos por un periodo de tres años, requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que recalculó 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 30 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.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2018					
Coste	291.332.573	219.225.870	69.884.472	1.145.638	581.588.553
Amortización acumulada	-	(12.414.004)	(10.225.147)	-	(22.639.151)
Valor neto contable	291.332.573	206.811.866	59.659.325	1.145.638	558.949.402
Altas	24.402.732	20.934.607	6.893.017	1.489.976	53.720.332
Altas por fusión	69.050.100	70.992.149	34.179.142	90.000	174.311.391
Trasposos	-	-	1.442.808	(1.442.808)	-
Dotación para amortización	-	(6.864.558)	(6.261.812)	-	(13.126.370)
Alta amortización (Fusión)	-	(3.907.652)	(4.415.448)	-	(8.323.100)
Saldo a 31.12.2018	384.785.405	287.966.412	91.497.032	1.282.806	765.531.655
Coste	384.785.405	311.152.626	112.399.439	1.282.806	809.620.276
Amortización acumulada	-	(23.186.214)	(20.902.407)	-	(44.088.621)
Valor neto contable	384.785.405	287.966.412	91.497.032	1.282.806	765.531.655

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 ha sido 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	38.149.026	12.290.883	1.045.638	113.234.336
Bajas	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	400.000	(400.000)	-
Dotación para amortización	-	(4.231.008)	(3.586.025)	-	(7.817.033)
Saldo a 31.12.2017	291.332.573	206.811.866	59.659.325	1.145.638	558.949.402
Coste	291.332.573	219.225.870	69.884.472	1.145.638	581.588.553
Amortización acumulada	-	(12.414.004)	(10.225.147)	-	(22.639.151)
Valor neto contable	291.332.573	206.811.866	59.659.325	1.145.638	558.949.402

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

- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

Las altas por fusión se corresponden con la fusión por absorción por parte de Zambal de la sociedad Inversiones Iberia Nora S.L.U. aprobada el día 11 de septiembre de 2018 por la Junta General Extraordinaria de accionistas, ver Nota 8.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 ascendió a 51.968 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 1.268 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 1.283 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.

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 2018 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 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 2018 y 2017, 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 6,66% (2017: 6,68%) y una Exit yield media del 5,55% (2017: 5,71%).

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Ingresos por arrendamiento	44.362.649	28.022.082
Re-facturación de gastos	4.158.885	2.635.647
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (*)	(19.977.211)	(6.052.494)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (**)	(5.873.449)	(4.400.974)

(*) 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.

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 2018	Inversiones Financieras (Nota 8 y 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)
Inversiones en empresas del grupo	144.613.627		
Otros activos financieros	11.149.471	-	-
No Corriente	155.763.098	-	-
Inversiones en empresas del grupo	-	7.877	
Otros activos financieros	1.352.549	2.593.087	9.319.852
Corriente	1.352.549	2.600.964	9.319.852

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A 31 de diciembre de 2017	Inversiones Financieras (Nota 8 y 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)
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

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 5.144.958 euros (4.241.347 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento. Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 6.004.513 euros, dicho importe ha sido descontado a un tipo del 1,43%.

b) Pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2018	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Deudas con entidades de crédito	50.000.000
Otros pasivos financieros	5.607.630
No Corriente	55.607.630
Deudas con entidades de crédito	14.056
Otros pasivos financieros	132.282.792
Corriente	132.296.848
A 31 de diciembre de 2017	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Otros pasivos financieros	4.793.762
No Corriente	4.793.762
Otros pasivos financieros	96.679.266
Corriente	96.679.266

7.2 Análisis por vencimientos

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

8. Inversiones en empresas del grupo

Inversiones en empresas del grupo a largo plazo:

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 144.621.504 euros a 31 de diciembre de 2018 (171.943.469 euros a 31 de diciembre de 2017), 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 2018 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2017	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2018
Inversiones Iberia Nora, S.L.U.	171.943.469		(171.943.469)	-
Maquini investments, S.L.	-	144.613.627	-	144.613.627
Total	171.943.469	144.613.627	(171.943.469)	144.613.627

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto y largo plazo: los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2017 fueron 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

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

- Maquini Investments, S.L.U.: el 1 de octubre de 2018 la Sociedad adquirió 3.418.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una con 26.735.000 euros de prima de asunción y 72.775.737 euros de aportaciones de socios por un importe de 144.613.627 euros incluyendo los costes de transacción.
- El Socio Único de Inversiones Iberia Nora, S.L.U. (Absorbida) y la Junta General Extraordinaria de Zambal (Absorbente) aprobó la fusión por absorción de las Sociedades. El balance de fusión fue el aprobado con el cierre de 31 de diciembre de 2017. En la fusión se han reconocido las inversiones inmobiliarias al valor al que se encontraban registrados en las cuentas anuales consolidadas de Zambal y las operaciones desde el 1 de enero de 2018. El resumen de las partidas del balance incorporadas a la Sociedad es el siguiente:

Balance de Fusión incorporado	31 de diciembre de 2017
Inversiones Inmobiliarias (a valor del consolidado)	165.988.291
Inversiones financieras a largo plazo	7.451.397
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	160
Periodificaciones a corto plazo	31.522
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.035.584
Total Activos	174.506.954
Deudas a largo plazo	(1.500.000)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(261.225)
Total Pasivos	(1.761.225)

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El detalle del porcentaje de participación de capital y derechos de voto en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Domicilio	Porcentaje de capital		Derechos de voto	
		Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Maquini Investments, 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 2018, son los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión	Resultado Ejercicio	Reservas y aportaciones de Socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Total	
Maquini Investments, S.L.U.	3.418.000	26.735.000	(2.181.559)	77.526.408	(4.602.645)	100.895.204	144.621.504

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 2017 era 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.

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 2018 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2017	Bajas	Saldo al 31.12.2018
Maquini investments, S.L.U.	-	7.877	7.877
Total	-	7.877	7.877

A 31 de diciembre de 2017 no había cuentas a cobrar de empresas del grupo.

9. INVERSIONES FINANCIERAS

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.004.513	-
Fianzas	5.144.958	4.241.347
Inversiones financieras a largo plazo	11.149.471	2.806.217
Imposición a plazo fijo	1.347.959	1.347.959
Fianza a corto plazo	4.590	-
Inversiones financieras a corto plazo	1.352.549	1.347.959
	12.502.020	5.589.306

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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%.

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

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2018 por importe de 6.004.513 euros se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento. Dichos importes han sido descontados a un tipo del 1,43%.

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.325.446	1.100.405
Linealización de las rentas y anticipos	232.699	97.959
Anticipos a Proveedores	33.705	10.331
Deudores	1.237	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	51	26
	2.593.138	1.208.721

Durante el ejercicio 2018 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 7.417 euros (21.375 euros durante el ejercicio 2017). Además, la Sociedad tiene provisionado en el balance 44.629 euros por dicho concepto (37.212 euros al 31 de diciembre de 2017).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2018 es de 2.325.446 euros (1.100.405 euros al 31 de marzo de 2017), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

Los valores contables de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" están denominados en Euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Tesorería	9.319.852	4.878.971
	9.319.852	4.878.971

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 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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

12. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	566.006.452	566.006.452	46.521.598	612.528.050
Otros movimientos	80.000.000	80.000.000	20.000.000	100.000.000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 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

Con fecha 28 de junio de 2018, 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 11 de julio de 2018, la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad y la reducción del plazo de convocatoria de las Juntas Generales de la sociedad a 15 días

Con fecha 11 de septiembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la ampliación de capital de la Sociedad mediante la compensación de créditos por importe de 100.000 miles de euros y en virtud de los préstamos suscritos por 100.000 miles de euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver Nota 24). Se han emitido 80.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de suscripción de 20.000.000 euros (0,25 euros por acción).

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 624.180.645 acciones y una participación del 96,64%.

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 2018 representan el 0,06% del Capital social de la Sociedad (el 0,08% al 31 de diciembre de 2017) y totalizan 400.603 acciones (439.903 acciones al 31 de diciembre de 2017), con un valor nominal global de 535.327 euros (581.227 euros al 31 de diciembre de 2017) y un precio medio de adquisición de 1,34 euros por acción.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 2018 por importe de 535.327 euros (581.227 euros a 31 de diciembre de 2017).

c) Reservas

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Reserva Legal	8.473.334	6.452.908
Otras Reservas	802.243	(69)
	9.275.577	6.452.839

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 2018 se ha dotado una reserva legal por importe de 2.020.426 euros (2.748.880 euros en 2017).

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 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 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>	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Beneficio neto	22.670.874	20.204.262
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	601.074.945	521.780.699
Número medio de acciones propias en cartera	558.277	854.462
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,04	0,04
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,04	0,04

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 2018 y 31 de diciembre de 2017.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2017 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	22.670.874	20.204.261
	22.670.874	20.204.261
Aplicación		
Reserva Legal	2.267.087	2.020.426
Dividendos	20.403.787	18.183.835
	22.670.874	20.204.261

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 2017 el 11 de julio de 2018.

14. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Deudas con entidades de crédito	(50.000.000)	-
Fianzas	(5.607.630)	(4.793.762)
Deudas a largo plazo	(55.607.630)	(4.793.762)
Deudas con entidades de crédito	(14.056)	-
Deudas a c/p con empresas del grupo	(130.490.833)	(85.165.833)
Depósitos recibidos	-	-
Deudas a corto plazo	(130.504.889)	(85.165.833)
Total	(186.112.519)	(89.959.595)

El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos de 25.000.000 euros cada uno de ellos, formalizados el 1 de octubre de 2018 y el 20 de diciembre de 2018, con un tipo de interés Euribor+1,22% y vencimiento a 3 años.

La línea "Deudas con empresas del grupo" recoge préstamos con grupo para la compra de inversiones inmobiliarias. (Ver Nota 24).

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

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

15. PROVISIONES A CORTO PLAZO

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	(1.347.959)	(1.347.959)
Otros Tributos	(760.500)	(796.100)
	(2.108.459)	(2.144.059)

El saldo provisionado a 31 de diciembre de 2018 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 así como 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. Los otros tributos se corresponden con unos tributos no liquidados al encontrarse en reclamación por la Sociedad.

16. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Proveedores	(1.771.959)	(11.493.433)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(20.000)	(20.000)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	(969.795)	(127.925)
	(2.761.754)	(11.641.358)

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 2018 y 2017 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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,72	18,91
Ratio de operaciones pagadas	19,71	3,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,98	20,43
	Euros	Euros
Total pagos realizados	72.030.765	108.545.496
Total pagos pendientes	343.150	10.527.556

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

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

17. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 139.673 euros (368.099 euros a 31 de diciembre de 2017) se corresponde principalmente a la facturación anticipada de los contratos de alquiler en los que la Sociedad es arrendadora. El saldo del activo se corresponde con los pagos de los seguros por importe de 102.369 euros (65.650 euros a 31 de diciembre de 2017) y otros pagos a asesores por importe de 391.041 euros (81.616 euros a 31 de diciembre de 2017) cuyo devengo se producirá durante los próximos ejercicios.

18. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2018			
		Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		22.670.874		-	- -
		Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades		-	-	-	- -
Diferencias permanentes		4.687	-	4.687	- -
Diferencias temporarias		-	(254.073)	-	- -
Base imponible (resultado fiscal)		<u>22.421.488</u>			
		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)	-	- -
Base imponible (resultado fiscal)		<u>19.917.667</u>			

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Límite a la amortización fiscal (Reversión)	(254.073)	(193.000)
	<u>(254.073)</u>	<u>(193.000)</u>

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 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.

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

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 periodos 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 a partir del 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).

Los saldos a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Retenciones	51	25
Activo Corriente (Nota 10)	51	25
IVA	962.089	115.191
Seguridad Social y otros	7.706	12.734
Pasivo Corriente (Nota 16)	969.795	127.925

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

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

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid), adquirida la sociedad el 29 de septiembre de 2015.
 - Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
 - 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Participación del 100% en Maquini Investments, S.L.U. adquirida el 1 de octubre de 2018, sociedad que tiene en propiedad un edificio de oficinas situado en Camino fuente de la Mora 1 (Madrid) (ver nota 9).
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

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.

20. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Barcelona	4%	12%
Madrid	96%	88%
	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Arrendamiento de inmuebles	43.717.760	27.623.929
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	644.889	398.153
Refacturación de gastos	4.158.885	2.635.647
	48.521.534	24.549.564

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Sueldos y salarios	120.000	120.000
Seguridad social	14.285	12.265
Otras cargas sociales	4.687	4.298
	138.972	135.563

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	<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 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

	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>

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	549.210	359.597
Servicios de profesionales independientes	4.315.083	2.948.909
Primas de seguros	182.604	122.483
Servicios bancarios y similares	12.052	9.635
Publicidad y Relaciones Públicas	44.173	23.437
Suministros	235.923	189.745
Otros servicios	236.363	256.330
Otros gastos de explotación	7.417	21.375
	<u>5.582.825</u>	<u>3.931.511</u>
Tributos	5.056.456	3.328.033
	<u>10.639.281</u>	<u>7.259.544</u>

21. Resultado financiero

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (nota 9)	-	5.953.027
- De terceros	135	437
	<u>135</u>	<u>5.953.464</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.784.445)	(1.286.833)
De terceros	(161.472)	-
Otros	-	(298)
	<u>(1.945.917)</u>	<u>(1.287.131)</u>
Resultado financiero	<u>(1.945.782)</u>	<u>4.666.333</u>

22. CONTINGENCIAS

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados. Adicionalmente, debido a la adquisición de inmuebles, la Sociedad ha prestado avales a terceros por valor de 1.347.959 euros como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos de compra-venta.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

No hay inversiones comprometidas significativas por compra de activos a la fecha de balance.

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 6). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Menos de 1 año	45.919.909	33.652.756
Entre 1 y 5 años	145.352.044	97.563.634
Más de 5 años	118.286.516	71.620.797

23. RETRIBUCIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2018 y ni el ejercicio 2017, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 24.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

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

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 2018, 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.

24. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de diciembre de 2018	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	4.202.180	-
Altaya PTE, Ltd	-	1.784.445
Total gastos	4.202.180	1.784.445

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

(*) 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 2.771.620 euros de los honorarios de gestión (2.275.389 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 2018.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2018	Préstamos y partidas a Pagar
Altaya PTE, Ltd	130.490.833
Total gastos	130.490.833

A 31 de diciembre de 2017	Préstamos y partidas a Pagar
Altaya PTE, Ltd	85.165.833
Total gastos	85.165.833

La Sociedad ha tenido en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 los siguientes préstamos con sus Socios:

a) El primero con fecha 21 de noviembre de 2017, por importe de 60.000.000 euros que estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 14).

b) El segundo con fecha 8 de diciembre de 2017, por importe de 40.000.000 euros, que estaba dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de mayo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 14).

c) El tercero con fecha 20 de septiembre de 2018, por importe de 85.000.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2019.

d) El cuarto con fecha 14 de diciembre de 2018, por importe de 45.000.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesto en su totalidad. Devenga un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2019.

La Sociedad tenía 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 114.000.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2016 estaban 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 14).

b) El segundo con fecha 21 de noviembre de 2017, por importe de 60.000.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2017 estaban dispuesto en su totalidad. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 14).

c) El tercero con fecha 8 de diciembre de 2017, por importe de 40.000.000 euros, del que a 31 de diciembre de 2017 estaban dispuestos 25.000.000 euros. Devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de mayo de 2018. Dicho préstamo fue capitalizado y sus intereses amortizados (ver Nota 14).

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 2019.

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos anteriores durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 es de 1.784.445 euros (1.286.833 euros en el ejercicio 2017) y el importe pendiente de pago, que se liquidará al vencimiento de los préstamos, es de 490.833 de euros (165.833 euros a 31 de diciembre de 2017).

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

25. 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.

26. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 62.000 euros y 10.630 euros por otros servicios de revisión (56.700 euros por los servicios de auditoría y 10.000 euros por otros servicios de revisión en el ejercicio 2017). Durante el ejercicio 2018 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 52.000 euros (22.000 euros en el ejercicio 2017).

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018

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 dieciseis inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación y a la enajenación de dos de ellas durante el ejercicio 2016, a 31 de diciembre de 2018 cuenta con catorce 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, practicas, conducta y control internos.

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

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de enero de 2018, con una cotización de 1,12 euros/acción, hasta el 31 de diciembre de 2018, cerrando ese día a 1,18 euros/acción.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2018, las ventas netas de la Sociedad fueron de 48.521.534 euros (30.657.729 euros en el ejercicio 2017) (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 24.616.656 euros en el ejercicio 2018 (15.444.334 euros en el ejercicio 2017) y el resultado del ejercicio 2017 ascendió a 22.670.874 euros (20.204.261 euros en el ejercicio 2017).

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 2018 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 400.603 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,34 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 por importe de 535.327 euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2018 es de 601.074.945 acciones (521.780.699 acciones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017) y el número promedio de acciones propias del ejercicio de 2018 es 558.277 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 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.

- 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 2017 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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,72	18,91
Ratio de operaciones pagadas	19,71	3,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,98	20,43
	Euros	Euros
Total pagos realizados	72.030.765	108.545.496
Total pagos pendientes	343.150	10.527.556

10. Personal

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
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 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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

Durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 25 de la memoria adjunta.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

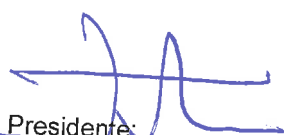
ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018

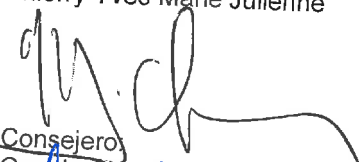
El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 29 de marzo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2018, 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