

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales
al 31 de marzo de 2015



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance a 31 de marzo de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Zambal Spain Socimi, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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



Opinión

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Zambal Spain Socimi, S.A.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Calzada Criado

23 de julio de 2015



Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/13555
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2015



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	2015	2014
ACTIVO NO CORRIENTE		313.940.907	305.874.862
Inmovilizado material	5	750	1.031
Inversiones inmobiliarias	7	309.593.705	302.728.803
Inversiones financieras a largo plazo	9	4.346.452	3.145.028
Otros activos financieros		4.346.452	3.145.028
ACTIVO CORRIENTE		123.492.413	9.730.149
Activo no corriente mantenido para la venta	6	117.906.151	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.262.649	1.508.025
Inversiones financieras a corto plazo	9	6.000	4.000.000
Otros activos financieros		6.000	4.000.000
Periodificaciones a corto plazo		60.486	62.535
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	4.257.127	4.159.589
TOTAL ACTIVO		437.433.320	315.605.011

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2015	2014
PATRIMONIO NETO		368.518.716	310.218.260
FONDOS PROPIOS		368.518.716	310.218.260
Capital	12	350.000.000	80.003.000
Capital escriturado		350.000.000	80.003.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(10.175.978)	-
Otras aportaciones de socios	12	-	240.391.238
Resultado del ejercicio	13	28.694.694	(10.175.978)
PASIVO NO CORRIENTE		65.418.290	3.265.393
Deudas a largo plazo	14	4.548.233	3.265.393
Otros pasivos financieros		4.548.233	3.265.393
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		60.870.057	-
PASIVO CORRIENTE		3.496.314	2.121.358
Provisiones a corto plazo	15	634.474	495.872
Deudas a corto plazo	14	1.240.348	162.646
Otros pasivos financieros		1.240.348	162.646
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	1.492.207	1.155.027
Periodificaciones a corto plazo	17	129.285	307.813
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		437.433.320	315.605.011

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE
EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2015	2014 (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocios	20	17.787.575	8.152.930
Prestaciones de servicios		17.787.575	8.152.930
Otros ingresos de explotación		150.000	1.173
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		150.000	1.173
Gastos de personal	20	(127.671)	(47.391)
Sueldos, salarios y asimilados		(120.000)	(45.833)
Cargas sociales		(7.671)	(1.558)
Otros gastos de explotación	20	(2.562.477)	(1.699.145)
Servicios exteriores		(974.400)	(787.969)
Tributos		(1.588.077)	(911.127)
Otros gastos de gestión corriente		-	(49)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	7	(3.756.531)	(1.875.935)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	7	15.945.574	(15.945.574)
Deterioros y pérdidas		15.945.574	(15.945.574)
Otros Resultados		6.656	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		27.443.126	(11.413.942)
Ingresos financieros	21	144.414	309.233
Gastos financieros	21	(475.819)	(851.238)
RESULTADO FINANCIERO	21	(331.405)	(542.005)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		27.111.721	(11.955.947)
Impuesto sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		27.111.721	(11.955.947)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	6	1.582.973	1.779.969
RESULTADO DEL EJERCICIO		28.694.694	(10.175.978)

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE ABRIL DE 2013 Y EL 31 DE MARZO DE 2014

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

	2015	2014
Resultado del ejercicio	28.694.694	(10.175.978)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	28.694.694	(10.175.978)

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014

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

	Capital	Reserva Legal	Otras reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo inicial 1.04.2013	3.000	-	-		-	-	3.000
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	80.000.000						80.000.000
Total ingresos y gastos reconocidos						(10.175.978)	(10.175.978)
Otros movimientos					240.391.238		240.391.238
Saldo final 31.03.2014	80.003.000	-	-		240.391.238	(10.175.978)	310.218.260
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	269.997.000				(240.391.238)		29.605.762
- Reparto del resultado				(10.175.978)		10.175.978	-
Total ingresos y gastos reconocidos						28.694.694	28.694.694
Saldo final 31.03.2015	350.000.000	-	-	(10.175.978)	-	28.694.694	368.518.716

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresado en Euros)

	Notas	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	28.694.694	(10.175.978)
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	5 y 6	4.120.818	1.995.554
- Correcciones valorativas por deterioro	6	(15.945.574)	15.945.574
- Variación de provisiones	15	138.602	495.872
- Ingresos financieros	21	(144.414)	(309.233)
- Gastos financieros	21	475.819	851.238
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	245.376	(1.508.025)
- Acreedores y otras cuenta a pagar	16	337.180	303.789
- Otros activos y pasivos corrientes		901.223	407.924
- Otros activos y pasivos no corrientes		81.416	(328.745)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	21	144.414	309.223
- Pagos de intereses		(475.819)	-
Flujos de efectivo de actividades de explotación		18.573.735	7.987.193
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inmovilizado material	6	-	(1.125)
- Inversiones inmobiliarias	6	(112.946.015)	(318.872.768)
- Otros activos financieros	9	(6.000)	(94.679.959)
Cobros por desinversiones:			
- Otros activos financieros	9	4.000.000	89.332.000
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(108.952.015)	(324.221.852)
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con empresas del grupo		60.870.057	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	12	29.605.762	320.394.238
Flujos de efectivo de actividades de financiación		90.475.819	320.394.238
Variación neta de efectivo o equivalentes		97.538	4.159.579
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		4.159.589	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.257.127	4.159.589

Las notas 1 a 27 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE MARZO DE 2015 Y 2014
(Expresada en Euros)

1. Información general

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-86710142, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 10 de abril de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 30960, Folio164, Sección 8, Hoja M557304 e inscripción nº 1 con domicilio social en la calle Serrano, 61 (Madrid).

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

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

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad ha procedido a cambiar el al objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. (ver Nota 26).

A fecha 26 de diciembre de 2014, debido a las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad, se pierde la condición de unipersonalidad al entrar a formar parte del accionariado Loire Investments Pte. Ltd (Ver Nota 12).

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único en fecha 31 de julio de 2014. Las cuentas anuales del ejercicio 2015, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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



Impuesto sobre beneficios

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

c) Comparación de la información

Dado que tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 10 de abril de 2013, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes a 2015 incluyen el ejercicio fiscal íntegro, es decir, desde el 1 de abril de 2014 hasta el 31 de marzo de 2015, en consecuencia las cifras del ejercicio no son comparativas.

Puesto que el 31 de diciembre de 2014, la Sociedad ha clasificado dos de los inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2014 se presentan como re-expresados tras haberse incluido las reclasificaciones pertinentes para considerar ambos estados comparables debido a que cumple con las condiciones para ser clasificado como operaciones interrumpidas. A tal efecto se desglosa en las presentes cuentas anuales las partidas que componen, al 31 de marzo de 2014 y 2015, el resultado neto que procede de operaciones interrumpidas y sus flujos de efectivo correspondientes.

d) Agrupación de partidas

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

3. Criterios contables

3.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 7) bajo el capítulo de "Construcciones."

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

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

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

que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

3.4 Activos nos corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI. (Véase Nota 6).

3.5 Activos financieros

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

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

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

reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de marzo de 2015, la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

3.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.8 Pasivos financieros

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

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

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

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

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

3.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.12 Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.13 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

3.14 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

Al 31 de marzo de 2015, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

3.16 Costes por intereses

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

3.17 Fianzas

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

3.18 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11).
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante 2014 y 2015, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de marzo de 2015 como consecuencia de la financiación mediante préstamos con sus accionistas por un importe de 60.866.557 euros. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha estado financiada mediante préstamos otorgados por dos sociedades vinculadas, la cual ha sido capitalizada atendiendo a lo expuesto en la Nota 12 de la presente memoria. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 472.319 euros (851.238 euros en 2014) estaban remunerados a tipo variable, siendo la referencia el Euribor.

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de marzo de 2015				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.492.207	60.870.057	-	-
Otros cuentas a pagar	1.240.348	-	1.347.959	3.200.274
Total	2.732.555	60.870.057	1.347.959	3.200.274

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

4.2. Gestión del capital

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

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

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

- El Índice de Apalancamiento se calcula como la deuda dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida con partes vinculadas. No se ha procedido al cálculo del mismo al cierre del ejercicio 2015 como consecuencia de la ausencia de deuda financiera.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Posición neta de tesorería (*)	(56.612.930)	4.159.589
Patrimonio Neto	368.518.716	310.218.160
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	15,36%	1,34%

(*) Dichos importes se presentan en valores absolutos ya que en el ejercicio 2015 la Sociedad tiene préstamos con los accionistas de 60.866.557 euros.

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

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

5. Inmovilizado material

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

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 10.04.2013		
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	-	-
Altas	1.126	1.126
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(95)	(95)
Saldo a 31-03-2014:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(95)	(95)
Valor contable	1.031	1.031

	Equipos para el proceso de la información	Total
Saldo a 1-04-2014:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(95)	(95)
Valor contable	1.031	1.031
Altas	-	-
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(281)	(281)
Saldo a 31-03-2015:		
Coste	1.126	1.126
Amortización acumulada	(376)	(376)
Valor contable	750	750

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2015 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

b) Inmovilizado material situado en el extranjero

Al 31 de marzo de 2015 la Sociedad no tiene inmovilizado material ubicado en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de marzo de 2015, el valor de los elementos de inmovilizado material incluidos en balance y totalmente amortizados asciende a 0 miles de euros.

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante los ejercicios 2015 y 2014 así como el impacto en la reclasificación efectuada en el balance de la Sociedad:

a) Activos no corrientes y grupos enajenables mantenidos para la venta

	2015
Coste (*)	118.390.058
Amortización acumulada	(483.907)
Total	117.906.151

(*) Dicho coste incluye importes de inversiones inmobiliarias en curso activados desde el 1 de enero de 2015 hasta el cierre del ejercicio por importe de 1.326.476 euros.

b) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	2015	2014
Prestaciones de servicios	5.305.415	2.820.784
Otros gastos de explotación	(3.358.154)	(921.196)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(364.288)	(119.619)
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	1.582.973	1.779.969

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

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.947.261	1.773.409
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(3.723.459)	(114.655.222)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	114.655.222
	(1.776.198)	1.773.409

7. Inversiones inmobiliarias

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

					Euros
	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.04.2014	194.308.895	86.554.876	21.738.845	126.187	302.728.803
Coste	202.388.566	94.064.762	24.090.321	126.187	320.669.836
Amortización acumulada	-	(1.217.162)	(778.297)	-	(1.995.459)
Pérdidas por deterioro	(8.079.671)	(6.292.724)	(1.573.179)	-	(15.945.574)
Valor neto contable	194.308.895	86.554.876	21.738.845	126.187	302.728.803
Altas	55.606.090	40.212.352	13.404.116	2.397.263	111.619.821
Bajas	-	-	-	-	-
Pérdidas/Reversión por deterioro reconocidas en el ejercicio	8.079.671	6.292.724	1.573.179	-	15.945.574
Dotación para amortización	-	(2.312.510)	(1.808.309)	-	(4.120.819)
Traspasos	(96.536.281)	(16.663.639)	(856.305)	(2.523.450)	(116.579.675)
Saldo a 31.03.2015	161.458.375	114.083.803	34.051.526	-	309.593.705
Coste	153.378.704	111.320.752	34.465.955	-	299.165.412
Amortización acumulada	-	(3.130.674)	(2.386.606)	-	(5.517.280)
Pérdidas/Reversión por deterioro	8.079.671	6.292.724	1.573.179	-	15.945.573
Valor neto contable	161.458.375	114.482.802	33.652.528	-	309.593.705

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

Los trasposos, reflejados en el cuadro anterior, durante el ejercicio 2015 se corresponden con determinados inmuebles que han sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta (véase nota 6). Dentro de la dotación a la amortización del ejercicio 2015 se encuentran 364.288 euros (119.619 euros en el ejercicio 2014) que han sido clasificados como operaciones interrumpidas (véase nota 6).

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

- Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
- Edificio de oficinas J.Benavente (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
- Edificio de oficinas de Avda. de Manoteras (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.

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

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

a) Pérdidas por deterioro

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

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Durante el ejercicio 2015 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 30 de enero de 2015.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

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

La metodología de valoración adoptada en el ejercicio 2015 para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

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

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

Durante el ejercicio, la Sociedad ha registrado una reversión del deterioro de una inversión inmobiliaria por importe de 15.945.574 euros en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias, atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en el presente ejercicio, cuyas hipótesis son las siguientes: Tasa de descuento 5,75% y una Exit yield de 4,75%.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de marzo de 2015 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de marzo de 2015, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arrendamiento	21.340.653	9.677.164
Refacturación de gastos	1.752.337	1.296.550
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	6.639.300	(19.652.500)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	(1.037.594)	(387.463)

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

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

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

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 31 de marzo de 2015	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)
Otros activos financieros	4.346.452	-	-
No Corriente	4.346.452	-	-
Otros activos financieros	6.000	1.232.370	4.257.126
Corriente	6.000	1.232.370	4.257.126

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 2.998.493 euros (1.797.069 euros en el ejercicio 2014), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

A 31 de marzo de 2014	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)
Otros activos financieros No Corriente	3.145.028	-	-
	3.145.028	-	-
Otros activos financieros Corriente	4.000.000	1.443.086	4.159.589
	4.000.000	1.443.086	4.159.589

b) Pasivos financieros:

A 31 de marzo de 2015	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Otros pasivos financieros No Corriente	65.418.290
	65.418.290
Otros pasivos financieros Corriente	2.422.119
	2.422.119
A 31 de marzo de 2014	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Otros pasivos financieros No Corriente	3.265.393
	3.265.393
Otros pasivos financieros Corriente	766.693
	766.693

8.2 Análisis por vencimientos

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

9. Inversiones financieras

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Imposición a plazo fijo	1.347.959	1.347.959
Fianzas	2.998.493	1.797.069
Inversiones financieras a largo plazo	4.346.452	3.145.028
Imposición a plazo fijo	-	4.000.000
Otros activos financieros	6.000	-
Inversiones financieras a corto plazo	6.000	4.000.000
	4.352.452	7.145.028

A 31 de marzo de 2015, la Sociedad tiene contratada una imposición a plazo fijo con el BBVA por importe de 1.347.959 con vencimiento en octubre de 2016; y los cuales devengan un tipo de interés anual del 1,5%.

La imposición a plazo fijo a largo plazo se encuentra pignorada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones establecidas en el contrato de adquisición de una de las inversiones inmobiliarias adquiridas durante el ejercicio 2014.

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

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

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se encuentran recogidas las aportaciones de fondos a dos sociedades, que están pendientes de inscripción en el registro a cierre del ejercicio, que han sido inscritas con posterioridad (Ver nota 26).

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	267.540	1.364.814
Linealización de las rentas y anticipos	940.814	-
Efectos en gestión de cobro	5.280	-
Deudores	18.735	78.272
Otros créditos con las Administraciones Públicas	30.280	64.939
	1.262.649	1.508.025

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

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

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

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tesorería	4.257.127	4.159.589
	<u>4.257.127</u>	<u>4.159.589</u>

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de marzo de 2015.

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

12. Capital y otras aportaciones de socios

	<u>Nº Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de abril de 2014	80.003.000	80.003.000	80.003.000
Otros movimientos	269.997.000	269.997.000	269.997.000
Saldo al 31 de marzo de 2015	<u>350.000.000</u>	<u>350.000.000</u>	<u>350.000.000</u>

	<u>Nº Acciones</u>	<u>Capital social</u>	<u>Total</u>
Saldo al 10 de abril de 2013	3.000	3.000	3.000
Otros movimientos	80.000.000	80.000.000	80.000.000
Saldo al 31 de marzo de 2014	<u>80.003.000</u>	<u>80.003.000</u>	<u>80.003.000</u>

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

Con fecha 10 de junio de 2013, Lexxel Servicios Empresariales, S.L. transmitió la totalidad de las participaciones de Zambal Spain, S.L. a la sociedad Automate Invest Holding, S.A., con domicilio en Luxemburgo, por importe de 3.000 euros.

El 18 de junio de 2013, el entonces socio único de la Sociedad (Automate Invest Holding, S.A.) constituyó una cuenta corriente con la Sociedad mediante una primera aportación de 14.400.000 euros. Desde dicha fecha hasta diciembre de 2013 se realizaron aportaciones adicionales por importe de 225.140.000 euros.

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

Con fecha 30 de diciembre de 2013, la sociedad Automate Invest Holding, S.A., que poseía el 100% de las participaciones de Zambal Spain S.L. y un préstamo de 239.540.000 euros más 851.238 euros en

concepto de intereses, entregó a Altaya Pte. Ltd. el 100% de las participaciones y la titularidad del préstamo y los intereses devengados. Por lo tanto, a partir de esta fecha, Altaya Pte. Ltd. pasa a ser el socio único de la Sociedad.

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

Por otro lado, con fecha 31 de Diciembre de 2013, el socio único de la Sociedad, Altaya Pte. Ltd., realizó una aportación de socios por importe de la totalidad de la cuenta corriente más los intereses adquiridos y que ascendía a un total de 240.391.238 euros.

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

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

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

- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 12.980.762 euros y en virtud del préstamo suscrito por 18.500.000 euros por parte de Altaya Pte Ltd. (Ver nota 24).
- Mediante la compensación del derecho de crédito por importe de 16.625.000 euros y en virtud de los préstamos suscritos por 11.000.000 euros y 6.500.000 euros por parte de Loire Investment Pte Ltd. (Ver nota 24).
- Con cargo a reservas de la Sociedad de la partida "Otras aportaciones de socios" por una cuantía de 240.391.238 euros.

Por defectos de forma en la presentación en el registro estas ampliaciones han sido registradas e inscritas con posterioridad al cierre del ejercicio en fecha 18 de junio de 2015.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

13. Resultado del ejercicio

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado de 2015 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2015	2014
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	28.694.694	(10.175.978)
	28.694.694	(10.175.978)
Aplicación		
Reserva Legal	2.869.469	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.869.469	(10.175.978)
Dividendos	22.955.756	-
	28.694.694	(10.175.978)

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

14. Deudas a corto y largo plazo

	2015	2014
Deudas a l/p con empresas del grupo	(60.870.057)	-
Proveedores de inmovilizado	(1.347.959)	(1.347.959)
Fianzas	(3.200.274)	(1.917.434)
Deudas a largo plazo	(65.418.290)	(3.265.393)
Cuenta corriente con administradores	(9.429)	(82.413)
Depósitos recibidos	(1.230.919)	(80.233)
Deudas a corto plazo	(1.240.348)	(162.646)
	(66.658.638)	(3.428.039)

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

La línea "Proveedores de inmovilizado" corresponde a un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio anterior que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa (ver Nota 7).

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

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

15. Provisiones a corto plazo

	2015	2014
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	634.474	495.872
	634.474	495.872

El saldo provisionado a 31 de marzo de 2015 corresponde al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que es titular y que la Sociedad recibirá y pagará durante el próximo ejercicio.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	2015	2014
Proveedores	(1.003.954)	-
Anticipos a proveedores	(151.817)	-
Acreedores varios	(26.000)	(588.873)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	(15.173)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(310.436)	(550.981)
	(1.492.207)	(1.155.027)

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo de 2015 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

	2015	
	Euros	%
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	9.597.156	100
Resto	0	0
Total de pagos del ejercicio	9.597.156	100
Plazo medio de pago excedidos (Días)	0	100
Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepase el plazo máximo legal	0	0

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

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

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

17. Periodificaciones a corto plazo

El saldo incluido en este epígrafe en el pasivo corriente por importe de 129.285 euros (307.813 euros en 2014) se corresponde a la facturación anticipada de los contratos de alquiler en los que la Sociedad es arrendadora.

18. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2014 y 2015 es la siguiente:

							2015
Cuenta de pérdidas y ganancias				Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
							-
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	27.111.721			-	-	-	-
							-
		Aumentos	Disminuciones			Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	1.965.808	-	1.965.808	-	-	-	-
							-
Base imponible (resultado fiscal)	29.077.529						-
							-
							2014
Cuenta de pérdidas y ganancias				Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(10.175.978)			-	-	-	-
							-
		Aumentos	Disminuciones			Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	1.094.538	-	1.094.538	-	-	-	-
							-
Base imponible (resultado fiscal)	(9.081.440)						-

Los aumentos por diferencias temporarias corresponden a los siguientes conceptos:

	2015	2014
Límite a la amortización fiscal	1.331.334	598.666
Dotación de provisiones (Nota 15)	634.474	495.872
	1.965.808	1.094.538

De acuerdo con el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, con efectos para todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2012 se limita la deducibilidad de los gastos financieros. De esta forma, sólo serán deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo de cada ejercicio. No obstante, se admite la deducibilidad de 1.000.000 de euros, aunque se supere el indicado porcentaje. Adicionalmente se limita en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2014 y 2015.

Por otro lado, el 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre la que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2014 y 2015. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del 2015.

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, según la cual el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ha sido modificado pasando del 30% al 28%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 y al 25%, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016.

Los saldos a cierre del ejercicio 2014 y 2015 son los siguientes:

	2015	2014
Retenciones	30.280	3.265.393
Activo Corriente (Nota 10)	30.280	3.265.393
IVA	309.820	550.163
Seguridad Social	616	818
Pasivo Corriente (Nota 16)	310.436	550.981

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

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

- Al 31 de marzo de 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:
 - Edificio comercial situado en la Plaza Catalunya, 23 de Barcelona adquirido el 20 de junio de 2013.
 - Edificio terciario situado en la calle Preciados, 9 de Madrid adquirido el 31 de octubre de 2013.
 - Edificio Comercial y de oficinas situado en la calle Serrano, 61 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
 - Edificio de oficinas J.Benavente (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
 - Edificio de oficinas de Avda. de Manoteras (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.

20. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	2015	2014
Barcelona	20%	31%
Madrid	80%	69%
	100%	100%

Actividad	2015	2014



Arrendamiento de inmuebles	16.999.441	6.519.573
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	70.763	336.807
Refacturación de gastos	717.371	1.296.550
	17.787.575	8.152.930

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

	2015	2014
Sueldos y salarios	120.000	45.832
Seguridad social	4.185	681
Otras cargas sociales	3.486	878
	127.671	47.391

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

	2015	2014
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	1	1

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	2015		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

	2014		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	-	1	1

Durante el ejercicio 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Servicios exteriores:		
Alquileres	-	14.334
Reparaciones y conservación	299.069	39.576
Servicios de profesionales independientes	583.381	364.732
Primas de seguros	71.007	45.839
Servicios bancarios y similares	17.370	17.372
Publicidad y Relaciones Públicas	-	36.817
Suministros	458	80.738
Otros servicios	3.115	409.756
	<u>974.400</u>	<u>1.009.164</u>
Tributos	1.588.077	689.932
Otros Gastos de Gestión Corriente	-	49
	<u>2.562.477</u>	<u>1.699.145</u>

21. Resultado financiero

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	144.414	309.233
	<u>144.414</u>	<u>309.233</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(475.819)	(851.238)
	<u>(475.819)</u>	<u>(851.238)</u>
Resultado financiero	<u>(331.405)</u>	<u>(542.005)</u>

22. Contingencias

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados. Adicionalmente, debido a la adquisición de inmuebles, la Sociedad ha prestado avales a terceros por valor de 1.347.959 euros como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos de compra-venta (ver Nota 7).

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

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

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (ver Nota 7). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Menos de 1 año	21.966.912	18.210.193
Entre 1 y 5 años	75.848.548	68.212.890
Más de 5 años	69.432.582	60.154.723

23. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante los ejercicios 2014 y 2015, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la nota 24.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de marzo del 2015 y 2014 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

- Thierry Julienne es administrador único de Abedo Asset Management Activities, S.L. donde es socio único y es presidente de IBA Capital Partners, S.L. donde posee indirectamente el 40% del capital social.

Adicionalmente, el resto de los miembros del Consejo de Administración que han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2015, ellos o las personas vinculadas con su persona, no ostentaban ninguna participación directa o indirecta en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Zambal Spain Socimi, S.A. Asimismo, confirman que no se han dedicado, ni por cuenta propia ni ajena, a ninguna actividad que pueda considerarse la misma, análoga o complementaria al género de actividad que constituye el objeto social de Zambal Spain Socimi, S.A. y que durante el ejercicio, ningún Consejero se encontraba en ningún supuesto de conflicto directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A. En vista de la renuncia presentada por el consejero Don Pierre Jesus Castel con fecha 9 de julio de 2015, en dicha fecha se ha procedido al nombramiento de Jonathan Andrew Melville Cave como nuevo miembro del Consejo de Administración.

24. Otras operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de marzo de 2014	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	1.155.750	-
Abedo Asset Management Activities, S.L. (*)	180.000	-
Automate Invest Holding, S.A.	-	851.238
Total gastos	1.335.750	851.238

A 31 de marzo de 2015	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	1.850.144	-
Abedo Asset Management Activities, S.L. (*)	60.000	-
Loire Investment, Ltd	-	164.654
Altaya PTE, Ltd	-	311.165
Total gastos	1.910.144	475.819

(*) Sociedades participadas indirecta o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 257.544 euros de los honorarios de gestión (128.772 euros en el ejercicio anterior) que se encuentran reconocidos en el epígrafe de servicios exteriores.

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

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio 2015.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 31 de marzo de 2015	Préstamos y partidas a Pagar
IBA Capital Partners, S.L. (*)	77.907
Loire Investment, Ltd	1.039.654
Altaya PTE, Ltd	59.830.403
Total gastos	60.944.464

(*) El importe se encuentra reconocido dentro de proveedores al ser con partes vinculadas.

La Sociedad tiene vigentes a 31 de marzo de 2015 los siguientes préstamos con sus Socios:

Con Altaya formalizó tres préstamos:

- El primero de ellos con fecha 4 de julio de 2014, por importe de 18.500.000 euros, del que a 31 de marzo de 2015 están dispuestos 5.519.238 euros tras la capitalización de parte del préstamo (ver nota 12) y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 30 de septiembre de 2016, el cual devenga un tipo de interés del 3% tras 3 meses de carencia.
- El segundo de ellos con fecha 9 de diciembre de 2014 y por importe de 10.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de marzo de 2015 y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 30 de diciembre de 2016, el cual devenga un tipo de interés del 2% tras 6 meses de carencia.
- El tercero con fecha 15 de enero de 2015, por un importe de 44.000.000 euros, dispuesto en su totalidad a 31 de marzo de 2015 y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 15 de enero de 2017, el cual devenga un tipo de interés del 3% tras 6 meses de carencia.

Los intereses devengados por la totalidad de los tres préstamos anteriores durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento de los préstamos, son de 311.165 euros. No existen vencimientos parciales, siendo la total amortización de los préstamos en sus respectivas fechas de vencimiento.

Con Loire formalizó dos préstamos:

- El primero de ellos con fecha 8 de julio de 2014, por importe de 6.500.000 euros, del que a 31 de marzo de 2015 están dispuestos 875.000 euros tras la capitalización de parte del préstamo (ver nota 12) y que tras la novación del 30 de enero de 2015 su vencimiento es el 30 de septiembre de 2016, el cual devenga un tipo de interés de Euribor + 0,75% tras 6 meses de carencia.
- El segundo de ellos con fecha 2 de julio de 2014, por importe de 11.000.000 euros, que a 31 de marzo de 2015 se encontraba amortizado en su totalidad, devengó un interés del 3% tras 3 meses de carencia.

Los intereses devengados por estos préstamos durante el ejercicio 2015 y pendientes de pago, que se liquidan al vencimiento del préstamo, son de 164.654 euros. No existen vencimientos parciales, siendo la total amortización de los préstamos en sus respectivas fechas de vencimiento.

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

25. Información sobre medio ambiente

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

26. Hechos posteriores al cierre

La Sociedad ha procedido a aprobar con fecha 9 de Julio de 2015 el cambio, en sus estatutos, del objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias. Adicionalmente en el mismo acto se ha acordado modificar el periodo temporal del ejercicio social, que en lo sucesivo abarcará desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre, excepcionalmente el próximo ejercicio social tendrá una duración inferior a un año, desde el 1 de abril de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015.

La sociedad ha procedido a inscribir en el Registro Mercantil con fecha 18 de junio de 2015 las sociedades cuya inversión se encuentra recogida en el epígrafe "Otros activos financieros" tal como se recoge en la nota 9 de la presente memoria.

En vista de la renuncia presentada por el consejero Don Pierre Jesus Castel con fecha 9 de julio de 2015, en dicha fecha se ha procedido al nombramiento de Jonathan Andrew Melville Cave como nuevo miembro del Consejo de Administración.

Excepto por lo identificado en los puntos anteriores, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en dichas cuentas anuales.

27. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 29.000 euros (16.000 euros en 2014) de euros. Durante el ejercicio 2015 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 4.000 euros (en el ejercicio 2014 no se prestaron servicios por otras sociedades de la red PwC distintos a los de auditoría).

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014 - 2015

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y su domicilio social se encuentra en la calle Serrano, 61. La Sociedad forma parte de un Grupo de Sociedades cuya sociedad dominante es su Accionista Único, Altaya Pte. Ltd. (Singapur).

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las ocho inversiones inmobiliarias que ha adquirido en el ejercicio 2013-2015 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2015, las ventas netas de la Sociedad fueron de 23.092.990 euros (10.973.714 euros en 2014) (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas), gracias a la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en el periodo. El resultado de explotación fue de 27.443.126 euros en 2015 ((11.413.942) euros en 2014) y el resultado del ejercicio ascendió a 28.694.694 euros en 2015 ((10.175.978) euros en 2014).

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no ha realizado ningún tipo de gasto en actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

5. Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio.

6. Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha contratado ni de los contratos firmados durante el ejercicio han surgido instrumentos financieros que debieran estar contabilizados.

7. Gestión de riesgos financieros

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014 - 2015

8. Personal

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciales	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución del personal por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es el siguiente:

	<u>2015</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2014</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2015, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

9. Medio ambiente

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