

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias ascienden a 793.391 miles de euros y representan el 95% del total del activo consolidado.

El Grupo valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.3 de la memoria consolidada adjunta.

A este fin, el Grupo compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente.

En la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas se menciona que el valorador externo del Grupo, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios han incluido una incertidumbre material de valoración. Esta cláusula indica que se debe atribuir a la valoración un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, un mayor grado de atención, como resultado de la pandemia de COVID-19. Los administradores han realizado un análisis de sensibilidad de las valoraciones considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material para la evaluación de posibles impactos significativos.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

Dada la significatividad de las inversiones, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del periodo.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2020 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 6.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las mismas.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.
- Contraste de la sensibilidad de las valoraciones en relación con la cláusula de incertidumbre material, como resultado de la pandemia de COVID-19, incluida por el valorador en sus informes.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 3.3 y 6 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

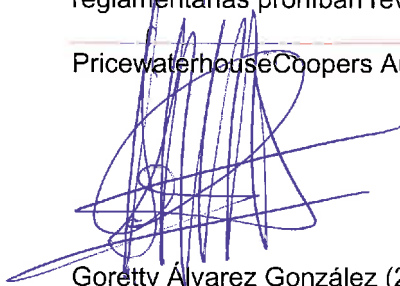
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

21 de abril de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/08356

96,00 EUR

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2020

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Inversiones inmobiliarias	6	793.391	804.419
Inversiones financieras a largo plazo	7,8	10.520	12.180
Clientes a largo plazo		4.294	5.955
Otros activos financieros		6.226	6.225
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		803.911	816.599
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.196	2.647
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7,8	3.193	2.647
Deudores varios	7,8	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8,13	3	-
Inversiones financieras a corto plazo	7,8	988	10.737
Otros activos financieros		988	10.737
Periodificaciones a corto plazo		123	117
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,9	29.871	26.183
Tesorería		29.871	26.183
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		34.178	39.684
TOTAL ACTIVO		838.089	856.283

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Capital	10	646.006	646.006
Prima de emisión	10	66.522	66.522
Reservas	10	33.245	12.878
Reserva legal		20.696	10.740
Otras reservas		12.549	2.138
Resultado consolidado del ejercicio	11	32.064	100.008
Dividendo a cuenta	10	-	(35.000)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(538)	(506)
Total Fondos Propios		777.299	789.908
TOTAL PATRIMONIO NETO		777.299	789.908
Deudas a largo plazo	7,12	6.774	56.862
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		-	50.000
Otros pasivos financieros		6.774	6.862
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		6.774	56.862
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	1.321
Provisiones a corto plazo		-	1.348
Deudas con entidades de crédito	7,12	50.014	14
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.002	6.830
Proveedores	7,12	2.775	2.027
Acreedores varios	7,12	241	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 13	986	4.783
TOTAL PASIVO CORRIENTE		54.016	9.513
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		838.089	856.283

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresada en miles de euros)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	15.a)	58.968	60.960
Gastos de personal	15.e)	(169)	(160)
Otros gastos de explotación	15.f)	(14.141)	(13.352)
Servicios exteriores		(7.655)	(7.007)
Tributos		(6.396)	(6.282)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	8	(90)	(63)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(14.818)	(14.502)
Otros resultados de explotación	15.g)	2.247	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		32.087	32.946
Ingresos financieros	16	618	2
Gastos financieros	16	(615)	(3.112)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(2.498)
Por deudas con entidades de crédito		(615)	(614)
RESULTADO FINANCIERO		3	(3.110)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		32.090	29.836
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		32.090	29.836
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
23. Resultado del ejercicio de operaciones interrumpidas netos de impuestos	5	(26)	70.172
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		32.064	100.008

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado consolidado del ejercicio	11	<u>32.064</u>	<u>100.008</u>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		<u>-</u>	<u>-</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		<u><u>32.064</u></u>	<u><u>100.008</u></u>

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 11	Nota 10	Nota 10	
Saldo inicial 31.12.2018	646.006	66.522	9.275	24.008	-	(535)	745.276
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	100.008	-	-	100.008
Operaciones con accionistas	-	-	-	(20.405)	(35.000)	-	(55.405)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.267	(2.267)	-	-	-
Otros movimientos	-	-	1.336	(1.336)	-	29	29
Saldo final 31.12.2019	646.006	66.522	12.878	100.008	(35.000)	(506)	789.908
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	32.064	-	-	32.064
Operaciones con accionistas	-	-	19.910	(99.551)	35.000	-	(44.641)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	457	(457)	-	(32)	(32)
Saldo final 31.12.2020	646.006	66.522	33.245	32.064	-	(538)	777.299

Las notas 1 a 23 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	32.090	29.836
Procedente de actividades continuadas		32.090	29.836
Ajustes del resultado		13.461	11.569
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	14.818	14.502
Resultados por baja de inversiones inmobiliarias		-	-
Variación de Provisiones		(1.354)	(6.043)
Ingresos financieros	16	(618)	(2)
Gastos financieros	16	615	3.112
Cambios en el capital corriente		(36)	9.809
Deudores y otras cuentas a cobrar		(299)	528
Otros activos y pasivos corrientes		293	5.973
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.584)	3.106
Otros activos y pasivos no corrientes		1.554	202
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(13)	(3.602)
Pagos de intereses		(615)	(3.604)
Cobros de intereses		602	2
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		45.502	47.612
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(3.790)	(430)
Inversiones inmobiliarias	6	(3.790)	(430)
Cobros por desinversiones		8.000	71.001
Inversiones en patrimonio		8.000	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	71.001
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		4.210	70.571
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(44.673)	(55.376)
Emisión instrumentos de patrimonio (+)	10	-	-
Pago de Dividendos		(44.641)	(55.405)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(32)	29
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.324)	(130.000)
Emisión: Deudas con empresas del grupo y asociadas	18	-	-
Amortización: Otras deudas		(1.324)	-
Amortización: Deudas con empresas del grupo y asociadas	18	-	(130.000)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(45.997)	(185.376)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(27)	79.505
		3.688	12.312
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.183	13.871
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	29.871	26.183

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

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

Con fecha 31 de marzo de 2021 los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

b) Sociedades dependientes

Variaciones en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

- La sociedad dominante adquirió el 1 de octubre de 2018 3.418.000 participaciones de la sociedad Maquini Investments, S.L.U. (1 euro de valor nominal cada una), con 26.735.000 euros de prima de asunción y 72.775.737 euros de aportaciones de socios por un importe de 144.613.627 euros incluyendo los costes de transacción.
- Con fecha 5 de junio de 2019 la Sociedad Dominante constituyó la sociedad Trebol Core Properties, S.L., con 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con fecha 8 de noviembre de 2019 se le fue aportado un inmueble por un valor de 167.500 miles de euros, y posteriormente se suscribió una financiación de 100.800 miles de euros, con fecha 3 de diciembre de 2019 se procedió a la venta del 88,75% de las participaciones en la misma, ver Nota 5, por ese motivo a fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas no se considera empresa del grupo. Adicionalmente, con fecha 27 de febrero de 2020 se procedido a la venta de un 10% adicional. A 31 de diciembre de 2020 las Sociedad Dominante ostenta una participación del 1,25% en Trebol Core Properties, S.L., motivo por el cual se presenta como una inversión financiera.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como el método aplicado para su consolidación:

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

2020

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Fecha incorporación</u>	<u>% Participación</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Maquini Investments, S.L.U.	España	(1)	1 de octubre de 2018	100%

2019

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Fecha incorporación</u>	<u>% Participación</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Maquini Investments, S.L.U.	España	(1)	1 de octubre de 2018	100%

Domicilio Social:

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

Tanto en el ejercicio 2020 como en el ejercicio 2019 todas las sociedades del grupo se consolidan por el método de Integración Global. Salvo la Sociedad Dominante que cotiza en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) desde el 1 de diciembre de 2015, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel

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

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

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

c) Principios de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.
3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las cuentas anuales consolidadas.
5. Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

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

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

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

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019, las sociedades dependientes poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación son desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, salvo para los casos en los que se ha producido entrada en el perímetro de consolidación, que sería desde la fecha de entrada hasta el 31 de diciembre de 2020.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

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

Para el ejercicio 2020 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.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

Duración de los contratos de arrendamiento

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

e) Agrupación de partidas

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

f) Cambios en estimaciones contables

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

g) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

h) Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque el Grupo tiene fondo de maniobra negativo por importe de 19.838 miles de euros, se ha analizado la generación de caja para los próximos 12 meses y no se ha identificado riesgo de incumplimiento de las obligaciones contraídas. Adicionalmente, el Grupo se encuentra en conversaciones avanzadas con las entidades financieras, quienes estarían en disposición de ampliar el vencimiento de las deudas o conceder financiación adicional.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

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

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

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

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

b) Adquisición de control por etapas

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

c) Método de consolidación

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

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

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

e) Pérdida de control

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

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a) Moneda funcional y de presentación

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

b) Transacciones y saldos

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

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

**ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)**

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

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

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

Como consecuencia de la combinación de negocios descrita en la Nota 20 de la presente memoria consolidada, determinados elementos incluidos bajo este epígrafe han sido revalorizados a la fecha de la transacción descrita en dicha nota, no habiendo sufrido el resto ningún tipo de cambio en su valor neto contable respecto al presentado con anterioridad a dicha combinación de negocios.

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

3.5. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

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

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

3.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

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

3.7. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado en su totalidad por participaciones.

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

3.8. PASIVOS FINANCIEROS

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

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

3.9. COSTES POR INTERESES

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

3.10. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

3.11. PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

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

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

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

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

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

3.12. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

3.13. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.14. ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ninguna de las sociedades del Grupo 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. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

3.16. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

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

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

3.17. MEDIO AMBIENTE

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

3.18. FIANZAS

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los préstamos del Grupo a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

El Grupo está expuesto a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2020 como consecuencia de préstamos con entidades de crédito por un importe 50.014 miles de euros. Dichos préstamos han generado unos intereses por importe de 615 miles de euros (614 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), están remunerados a Euribor +1,22%. El 12 de diciembre de 2019 el Grupo amortizó 130.491 miles de euros de préstamos con empresas del grupo, se encontraban remunerados a un tipo de interés fijo del 2% y generaron unos intereses por importe de 2.499 miles de euros en el ejercicio 2019.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

	31 de diciembre de 2020		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.014)		(50.014)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	29.871	-	29.871
Posición neta de tesorería	(20.143)	-	(20.143)

	31 de diciembre de 2019		
	Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.014)	-	(50.014)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 9)	26.183	-	26.183
Posición neta de tesorería	(23.831)	-	(23.831)

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2020				
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	50.014	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	4.002	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	-	-	6.774
Total	54.016	-	-	6.774
	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2019				
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	14	50.000	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	6.830	-	-	-
Otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.321	-	-	6.862
Total	8.165	50.000	-	6.862

d) Otros riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en 2019 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones del Grupo, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde el Grupo tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. La mayor parte de las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este período, con la mayor parte de los servicios disponibles; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. El Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de manera significativa. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado:

No se han identificado incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Las valoraciones de las inversiones inmobiliarias reflejan el impacto de la COVID19, si bien no se ha producido el deterioro de ninguno de los activos del Grupo (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance consolidado, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Dirección y los Administradores del Grupo han evaluado y concluido que los recursos financieros del Grupo siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección del Grupo podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

4.2. GESTIÓN DEL CAPITAL

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en miles de Euros)

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 12)	(50.014)	(50.014)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 7, 12 y 18)	-	-
Posición neta de tesorería	(20.143)	(23.831)
Patrimonio Neto	777.299	789.908
% Deuda / Patrimonio Neto	(6,43%)	(6,33%)
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	(2,59%)	(3,02%)

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

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

Con efecto 1 de enero de 2019, la Sociedad dominante decidió reclasificar determinados inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta porque a dicha fecha cumplían con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

a) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Prestaciones de servicios	10	89
Otros gastos de explotación	(40)	(280)
Amortización	-	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	4	70.363
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	(26)	70.172

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(30)	(191)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	4	(7.932)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	87.628
	(26)	79.505

La Sociedad dominante suscribió el 8 de noviembre de 2019 un acuerdo privado de compraventa de 91.413 participaciones sociales de la sociedad participada "Trebol Core Properties, S.L.U.", correspondientes a un 88,75% del capital, la efectividad del contrato estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, tras el cumplimiento de las mismas, el 3 de diciembre de 2019 se perfeccionó la compraventa.

Previa a la venta de las participaciones arriba indicada, el 8 de noviembre de 2019, la Sociedad aportó a la Sociedad arriba indicada el inmueble, clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, por un importe de 167.500 miles de euros.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

Tras la aportación y previo a la venta de las participaciones, la sociedad Trebol Core Properties, S.L. firmó un contrato de financiación por importe de 100.800 miles de euros y uno de cobertura.

Una vez obtenida la financiación la participada procedió a la distribución de prima de asunción por un importe de 87.628 miles de euros.

El precio de venta de las participaciones ascendió a 71.000 miles de euros. La Sociedad dominante no ha obtenido ningún resultado por la venta de estas participaciones.

Tal como se indica en la nota 18 con el dinero obtenido de las operaciones anteriores y el efectivo disponible la Sociedad procedió a la amortización anticipada de las deudas con empresas del grupo.

El 27 de febrero de 2020 la Sociedad Dominante procedió a la venta de un 10% adicional de participaciones de Trebol Core Properties, por un importe de 8.000 miles de euros.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2020				
Coste	404.352	368.090	83.269	855.711
Amortización acumulada	-	(26.132)	(25.160)	(51.292)
Valor neto contable	404.352	341.958	58.109	804.419
Altas	-	2.661	1.129	3.790
Dotación para amortización	-	(7.638)	(7.180)	(14.818)
Saldo a 31.12.2020	404.352	336.981	52.058	793.391
Coste	404.352	370.751	84.398	859.501
Amortización acumulada	-	(33.770)	(32.340)	(66.110)
Valor neto contable	404.352	336.981	52.058	793.391

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2019				
Coste	453.116	405.664	92.570	951.350
Amortización acumulada	-	(23.621)	(20.905)	(44.526)
Valor neto contable	453.116	382.043	71.665	906.824
Altas	7	6	2.070	2.083
Traspasos	(48.771)	(37.580)	(11.371)	(97.722)
Dotación para amortización	-	(7.469)	(7.033)	(14.502)
Traspaso de amortización	-	4.958	2.778	7.736
Saldo a 31.12.2019	404.352	341.958	58.109	804.419
Coste	404.352	368.090	83.269	855.711
Amortización acumulada	-	(26.132)	(25.160)	(51.292)
Valor neto contable	404.352	341.958	58.109	804.419

Los traspasos del ejercicio 2019 se debieron principalmente a la clasificación de uno de los inmuebles a activos mantenidos para la venta, ver nota 5.

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 2020 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad del Grupo, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento media 6,77% (2019: 6,78%) y una Exit yield media del 5,63% (2019: 5,70%).

Los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración en base a una "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. Los Administradores del Grupo han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones, considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material, con el objetivo de confirmar que posibles variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, no tendrían impactos significativos en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Ni al 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Ni al 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos por arrendamiento	52.405	54.270
Re-facturación de gastos	6.563	6.690
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(17.645)	(23.398)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(9.233)	(7.726)

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

a) Activos financieros

A 31 de diciembre de 2020	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	6.226	4.294	-	10.520
No Corriente	6.226	4.294	-	10.520
Otros activos financieros	988	3.196	29.871	34.055
Corriente	988	3.196	29.871	34.055
Total activos financieros	7.214	7.490	29.871	44.575

A 31 de diciembre de 2019	Inversiones Financieras (Nota 8)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	Total
Otros activos financieros	6.225	5.955	-	12.180
No Corriente	6.225	5.955	-	12.180
Otros activos financieros	10.737	2.647	26.183	39.567
Corriente	10.737	2.647	26.183	39.567
Total activos financieros	16.962	8.602	26.183	51.747

Dentro de otros activos financieros a largo plazo se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 6.226 miles de euros (6.225 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento. Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 4.294 miles de euros, dicho importe ha sido descontado a un tipo del 0,00%, (5.955 euros descontados a un tipo del 0,38% en 2019).

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en miles de Euros)

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar (Notas 12)	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Deudas con entidades de crédito	-	50.000
Otros pasivos financieros	6.774	6.862
No Corriente	6.774	56.862
Deudas con entidades de crédito	50.014	14
Otros pasivos financieros	3.016	3.368
Corriente	53.030	3.382
Total pasivos financieros	59.804	60.244

7.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

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

Activos Financieros	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudores comerciales (Nota 8)	3.193	1.982	1.982	330	-	-	7.487
Otras inversiones financieras (Nota 8)	988	-	-	-	-	6.226	7.214
Total activos financieros	4.181	1.982	1.982	330	-	6.226	14.701

Pasivos Financieros	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 12)	50.014	-	-	-	-	-	50.014
Deudas comerciales (Nota 12)	2.775	-	-	-	-	-	2.775
Otros pasivos financieros (Nota 12)	241	-	-	-	-	6.774	7.015
Total pasivos financieros	53.030	-	-	-	-	6.774	59.804

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

		31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	I)	6.226	6.225
Clientes por ventas y prestación de servicios	II)	4.294	5.955
		10.520	12.180
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:			
Clientes	III)	1.357	2.414
Linealización de rentas	III)	1.836	233
Deudores varios		-	-
Inversiones financieras a corto plazo	IV)	988	10.737
Otros Créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)		3	-
		4.184	13.384
		14.704	25.564

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

II) El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2020 por importe de 4.294 miles de euros (5.955 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) se corresponde con el valor actual (descontados a un tipo del 0,00% (0,38% a 31 de diciembre de 2019)) de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento.

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

IV) A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tiene una participación del 1,25% en el capital de la sociedad Trébol Core Properties por importe de 988 miles de euros (A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante tenía un 11,25% de dicha sociedad por importe de 9.000 miles de euros, un depósito que otorgó el anterior socio de Maquini Investments, S.L.U., como garantía de rentas por importe de 403 miles de euros y otro para la inversión futura de la implantación de uno de los inquilinos por importe de 1.321 miles de euros así como otras garantías a corto plazo por importe de 13 miles de euros).

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

a) Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2020 se ha procedido a dotar provisiones por deterioro de clientes por importe de 137 miles de euros. A 31 de diciembre de 2019 se procedió a dotar provisiones por deterioro de clientes por importe de 63 miles de euros.

b) Desglose de saldos por moneda

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se desglosa del siguiente modo:

	30 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo	29.871	26.183
Total	29.871	26.183

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	646.006.452	646.006	66.522	712.528
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	646.006.452	646.006	66.522	712.528
	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	646.006.452	646.006	66.522	712.528
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	646.006.452	646.006	66.522	712.528

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, procedió a aprobar las cuentas anuales consolidadas del Grupo, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones: la distribución de resultado del ejercicio, la propuesta de distribución de los dividendos, que se hizo efectiva el 15 de julio de 2020, la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad.

Con fecha 4 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formuló el siguiente estado contable de liquidez sobre la base del cuál se distribuyó un dividendo a cuenta de 35.000 miles de euros:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Millones de Euros
Caja generada a 4 de diciembre de 2019	188,09
Dividendo a cuenta propuesto	(35,00)
Situación de tesorería tras el dividendo	153,09
Pasivos exigibles	(133,56)
Posición de tesorería a 31 de diciembre de 2019	19,53

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

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,06% del Capital social de la Sociedad Dominante (el 0,06% al 31 de diciembre de 2019) y totalizan 403.153 acciones (375.953 acciones al 31 de diciembre de 2019), con un valor nominal global de 538 miles de euros (505 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) y un precio medio de adquisición de 1,334 euros por acción.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2020 por importe de 538 miles de euros (505 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

c) Reservas

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Reserva Legal	20.696	10.740
Otras reservas	12.549	2.138
	<u>33.245</u>	<u>12.878</u>

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

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

A 31 de diciembre de 2020 se ha dotado una reserva legal por importe de 9.956 miles de euros (2.267 miles de euros en 2019).

El importe reconocido bajo "Otras reservas" se corresponde con las reservas de consolidación procedentes de las sociedades dependientes así como la dotación de reservas voluntarias por importe de 9.955 miles de euros.

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no disponía ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Beneficio neto	32.064	100.008
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	389.553	388.278
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,05	0,15
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,05	0,15

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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

e) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 31 de diciembre de 2020 el grupo tiene "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 2.594 miles de euros, de las que 802 miles de euros corresponden a la fusión de Inversiones Iberia Nora, S.L. y 1.792 miles de euros a la sociedad Maquini Investments, S.L.

A 31 de diciembre de 2019 el grupo tenía "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 2.138 miles de euros, de las que 802 miles de euros correspondían a la fusión de Inversiones Iberia Nora, S.L. y 1.336 miles de euros a la sociedad Maquini Investments, S.L.

NOTA 11. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2020 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	33.142	99.552
	33.142	99.552
Aplicación		
Reserva Legal	3.314	9.955
Dividendo a cuenta	-	35.000
Reservas voluntarias	1.954	9.955
Dividendos	27.874	44.642
	33.142	99.552

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

Cumpliendo con el régimen SOCIMI, se liquidó el dividendo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 el 15 de julio de 2020.

NOTA 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	I) -	50.000
Fianzas recibidas	II) 6.774	6.862
Total	6.774	56.862
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	I) 50.014	14
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	III) 2.775	2.027
Acreedores Varios	IV) 241	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	986	4.783
Otras deudas	V) -	1.321
Total	54.016	8.165
Total	60.790	65.027

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

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Zambal Spain Socimi, S.A.	5.542	5.632
Maquini Investments, S.L.U.	1.232	1.230
Total	6.774	6.862

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

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

IV) A 31 de diciembre de 2020 recoge las deudas con algunos inquilinos por las liquidaciones de gastos del periodo.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

V) Este epígrafe recogía a 31 de diciembre de 2019 el depósito que Crucio, anterior Socio de Maquini, constituyó a favor de esta para el pago de las aportaciones a obras de algunos inquilinos por importe de 1.321 miles de euros.

a) Valor contable y valor razonable

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

b) Desglose de saldos por moneda

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

c) Información sobre plazos de pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	18
Ratio de operaciones pagadas	21	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	28
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	14.702	20.094
Total pagos pendientes	535	337

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) es de 30 días salvo pacto en contrario entre las partes, en cuyo caso puede ampliarse hasta 60 días.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre 2019
Otros créditos con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	3	-
Total	3	-
Otras deudas con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	(562)	(4.601)
Maquini Investments, S.L.U.	(424)	(182)
Total	(986)	(4.783)

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre 2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. Deudora por IVA	-	-
H.P. retenciones	3	-
Total	3	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. Acreedores por IVA	(979)	(1.166)
H.P. retenciones	(5)	(3.610)
H.P. Acreedora por Seguridad Social	(2)	(7)
Total	(986)	(4.783)

El importe registrado a 31 de diciembre de 2019 de 3.610 miles de euros se correspondía con las retenciones realizadas sobre el dividendo a cuenta pagado el 12 de diciembre de 2019.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		32.064		
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias		(254)		(254)
Base imponible (resultado fiscal)		31.810		

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

	31 de diciembre de 2019			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	29.836		-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	5	-	5	-
Diferencias temporarias	-	(254)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	29.587			

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

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.

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

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016 asciende al 25%.

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

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

El detalle de diferencias temporarias, relativas al límite por amortización fiscal, por sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2020		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(254)	(254)
	-	(254)	(254)

	31 de diciembre de 2019		
	Con origen en el ejercicio	Con origen en ejercicios anteriores	Total
Zambal Spain Socimi, S.A.	-	(254)	(254)
	-	(254)	(254)

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

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

- Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante se desglosan en la nota 10, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2020 y 2019 el Grupo ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 11 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo, en el que la Sociedad Dominante es cabecera, tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles y las participaciones en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

continuación:

- Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
- Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
- Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos 19 (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
- Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente 2 (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
- Edificio de oficinas situado en Avda. de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
- Edificio de oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid) adquirido el 29 de septiembre de 2015 (la sociedad que lo ostentaba en dicha fecha y que se ha fusionado en el ejercicio 2018).
- Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
- Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
- Edificio de Oficinas situado en Camino fuente de la Mora 1 (Madrid) adquirido el 1 de octubre de 2018.
- Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS

a) Información por segmentos de negocio

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

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

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

Mercado	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Madrid	100%	100%
	100%	100%

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

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

Actividad	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamiento de inmuebles	51.631	53.477
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	773	793
Refacturación de gastos	6.564	6.690
	58.968	60.960

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

e) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Sueldos y salarios	148	140
Seguridad social	15	15
Otras cargas sociales	6	5
	169	160

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresada en miles de Euros)

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

	31 diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2020 y 2019, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

f) Otros gastos de explotación

El importe de otros gastos de explotación de los ejercicios 2020 y 2019 se desglosa como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Reparaciones y conservación	718	719
Servicios de profesionales independientes	5.780	4.843
Primas de seguros	211	200
Servicios bancarios y similares	7	14
Publicidad	37	51
Suministros	595	810
Otros servicios	307	370
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	90	63
Otros tributos	6.396	6.282
Total	<u>14.141</u>	<u>13.352</u>

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

g) Otros Resultados

El importe de 2.247 miles de euros recogidos bajo este epígrafe se corresponde con el resultado de un procedimiento para la recuperación de ciertos tributos de la Administración pública, que han sido reconocidos como ingresos tras sentencia firme y recuperación de las cantidades solicitadas. Los intereses por el retraso en la recuperación de dicho importe han sido reconocidos como ingresos financieros por importe de 602 miles de euros.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 16. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos financieros:		
De terceros	618	2
Total	618	2
Gastos financieros:		
De terceros	(615)	(614)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(2.498)
Total	(615)	(3.112)
Total resultado financiero	3	(3.110)

Los gastos financieros con empresas del grupo, a 31 de diciembre de 2019, correspondían a los intereses devengados por la Sociedad Dominante del grupo por los préstamos recibidos de Altaya PTE, Ltd y Loire Investment, Ltd, (ver Nota 18).

NOTA 17. CONTINGENCIAS

a) Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 ninguna de las Sociedades del Grupo tiene pasivos por litigios surgidos en el curso normal del negocio, distintos de aquellos que ya estén provisionados.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

Con fecha 17 de febrero de 2021, el Grupo ha suscrito un contrato de promesa de compraventa sobre la finca registral situada en la Autopista A-6 Madrid-La Coruña, kilómetro 16,4, Las Rozas, Madrid, por un precio estimado de 36,5 millones de euros.

Las partes han condicionado el contrato de promesa de compraventa al otorgamiento de la escritura de compraventa antes del 31 de julio de 2021, a su vez condicionada al cumplimiento de diversas condiciones, entre las que cabe destacar:

- La finalización de las obras de rehabilitación del edificio de oficinas que existe en la finca,
- La toma de posesión del edificio por parte del arrendatario, Vector Software System, S.L., de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 2020, que tiene una duración de 20 años de los cuales 10 años de obligado cumplimiento.

En garantía del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la Sociedad Dominante ha entregado al vendedor un aval bancario equivalente al 10% del precio.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

Compromisos por arrendamiento operativo

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

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Menos de 1 año	51.572	53.852
Entre 1 y 5 años	165.736	166.746
Más de 5 años	70.679	104.381

NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de diciembre de 2020	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.888	-
Altaya PTE, Ltd	-	-
Total gastos	2.888	-

A 31 de diciembre de 2019	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	5.839	-
Altaya PTE, Ltd	-	2.499
Total gastos	5.839	2.499

(*) Sociedad participada directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad Dominante. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles salvo un importe de 2.888 miles de euros de los honorarios de gestión (3.289 miles de euros en el ejercicio anterior) que se encuentran reconocidos en el epígrafe de servicios exteriores.

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

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio 2020.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de Euros)

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no había saldos con sociedades del grupo o partes vinculadas.

El Grupo ha tenido en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 los siguientes préstamos con su accionista principal:

a) El primero con fecha 20 de septiembre de 2018, por importe de 85.000.000 euros, devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019. Dicho préstamo fue amortizado en diciembre de 2019 (ver Nota 5).

b) El segundo con fecha 14 de diciembre de 2018, por importe de 45.000.000 euros, devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019. Dicho préstamo fue amortizado en diciembre de 2019 (ver Nota 5).

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos anteriores durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue de 2.499 euros, no había importe pendiente de pago a cierre de dicho ejercicio.

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

NOTA 19. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2020 ni 2019, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 18.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad Dominante y adicionalmente ni durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019 ha habido personal en la Sociedad Dominante 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 Dominante: 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 Dominante o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2020, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A.

NOTA 20. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

La sociedad adquirida pasó de ser una vinculada a ser considerada como una sociedad dependiente en la que la Sociedad Dominante pasó a ostentar el 100% de la adquirida. Durante el ejercicio 2019 se produjo el ajuste al precio en base a los mecanismos que recogía el contrato de compraventa, dicho ajuste resultó en un pago a favor del Grupo por importe de 28 miles de euros.

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

	<u>Miles de euros</u>
Compra de Participaciones	84.204
Aportación de Socios	50.323
Depósitos	8.380
Gastos de Transacción	1.707
Ajuste al precio	(28)
Contraprestación total transferida	<u>144.586</u>
Efectivo	2.946
Inversiones inmobiliarias	141.715
Inversiones financieras	1.234
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.021
Otros pasivos financieros	(1.230)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(9.100)
Total activos netos identificables	<u>144.586</u>

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

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

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

Dicho impacto recogía el efecto de la amortización adicional por el aumento de valor de los activos fijos generado en el proceso de asignación de precio por un importe de 120 miles de euros.

NOTA 21. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

NOTA 22. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de las sociedades del Grupo ascendieron a 81 miles de euros y 7 miles de euros por otros servicios de revisión (81 miles de euros por los servicios de auditoría y 7 miles de euros por otros servicios de revisión en el ejercicio 2019).

Durante el ejercicio 2020 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 24 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2019).

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de Euros)

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Tal como se recoge en la Nota 17 de las presentes cuentas anuales consolidadas con fecha 17 de febrero de 2021, la Sociedad ha suscrito un contrato de promesa de compraventa sobre la finca registral situada en la Autopista A-6 Madrid-La Coruña, kilómetro 16,4, Las Rozas, Madrid, por un precio estimado de 36,5 millones de euros.

Las partes han condicionado el contrato de promesa de compraventa al otorgamiento de la escritura de compraventa antes del 31 de julio de 2021, a su vez condicionada al cumplimiento de diversas condiciones. En garantía del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la Sociedad ha entregado al vendedor un aval bancario equivalente al 10% del precio.

Desde la fecha de cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en la memoria.

* * * * *



ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020 (Expresada en miles de Euros)

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

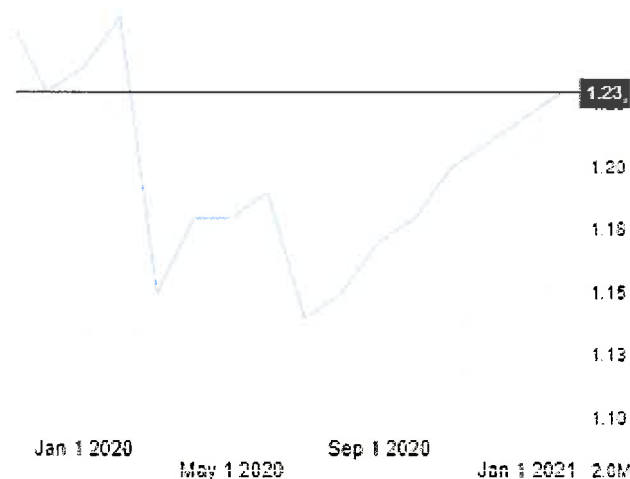
La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. y sus sociedades dependientes se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante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

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las dieciséis inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación, a la enajenación de dos de ellas durante el ejercicio 2016 y otra en el ejercicio 2019, a 31 de diciembre de 2020 cuenta con trece inversiones inmobiliarias bajo gestión. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de enero de 2020, con una cotización de 1,24 euros/acción, hasta el 31 de diciembre de 2020, cerrando ese día a 1,21 euros/acción.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020 (Expresada en miles de Euros)

2. Evolución Previsible

El Grupo se centrará en 2020 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

3. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2020, las ventas netas del Grupo fueron de 58.968 miles euros (60.96 miles de euros en el ejercicio 2019 (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas)), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por las Sociedades del Grupo en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 32.087 miles de euros (32.946 miles de euros en el ejercicio 2019) y el resultado del ejercicio 2020 ascendió a 32.064 miles de euros (100.008 miles de euros en el ejercicio 2019).

4. Investigación y desarrollo

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

5. 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 consolidadas.

6. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 403.153 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,334 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 por importe de 538 miles de euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2020 es de 646.006.452 acciones (646.006.452 acciones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019) y el número promedio de acciones propias del ejercicio de 2020 es 389.553 acciones.

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

7. Política de Dividendos

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

(Expresada en miles de Euros)

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

8. Uso de instrumentos financieros

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

9. Gestión de riesgos financieros

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

(Expresada en miles de Euros)

10. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020 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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	18
Ratio de operaciones pagadas	21	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	28
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	14.702	20.094
Total pagos pendientes	535	337

11. Personal

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

	31 diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante el ejercicio 2020, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020 (Expresada en miles de Euros)

12. Medio ambiente

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

13. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 17 de febrero de 2021, la Sociedad Dominante ha suscrito un contrato de promesa de compraventa sobre la finca registral situada en la Autopista A-6 Madrid-La Coruña, kilómetro 16,4, Las Rozas, Madrid, por un precio estimado de 36,5 millones de euros.

Las partes han condicionado el contrato de promesa de compraventa al otorgamiento de la escritura de compraventa antes del 31 de julio de 2021, a su vez condicionada al cumplimiento de diversas condiciones. En garantía del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la Sociedad Dominante ha entregado al vendedor un aval bancario equivalente al 10% del precio.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, las Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad que comprenden Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, las Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad que comprenden Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero:
Guy de Clercq



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

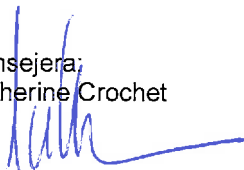
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, las Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad que comprenden Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, y la Memoria Consolidada del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Consejera:
Catherine Crochet



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



Zambal Spain SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias ascienden a 653.208 miles de euros y representan el 78% del total del activo.

La Sociedad valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

A este fin, la Sociedad compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente.

En la nota 6 de las cuentas anuales se menciona que el valorador externo de la Sociedad, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios han incluido una incertidumbre material de valoración. Esta cláusula indica que se debe atribuir a la valoración un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, un mayor grado de atención, como resultado de la pandemia de COVID-19. Los administradores han realizado un análisis de sensibilidad de las valoraciones considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material para la evaluación de posibles impactos significativos.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 6 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de las inversiones, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del periodo.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2020 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en la nota 6.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por él en las mismas.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.
- Contraste de la sensibilidad de las valoraciones en relación con la cláusula de incertidumbre material, como resultado de la pandemia de COVID-19, incluida por el valorador en sus informes.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 3.1 y 6 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

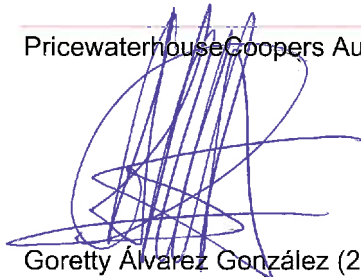
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

21 de abril de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/08355
96,00 EUR

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2020

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>802.078.447</u>	<u>820.373.464</u>
Inmovilizado material		989	-
Inversiones inmobiliarias	6	653.208.015	664.841.851
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,8	139.585.522	144.585.522
Inversiones financieras a largo plazo	7,9	<u>9.283.921</u>	<u>10.946.091</u>
Otros activos financieros		9.283.921	10.946.091
ACTIVO CORRIENTE		<u>32.834.707</u>	<u>30.819.699</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7,10	3.021.069	2.188.921
Inversiones financieras a corto plazo	7,9	<u>980.697</u>	<u>9.004.489</u>
Instrumentos de patrimonio		980.697	8.999.612
Otros activos financieros		-	4.877
Periodificaciones a corto plazo	17	104.127	97.671
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,11	28.728.814	19.528.618
TOTAL ACTIVO		<u>834.913.154</u>	<u>851.193.163</u>

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		776.585.441	788.117.216
FONDOS PROPIOS		776.585.441	788.117.216
Capital	12	646.006.452	646.006.452
Capital escriturado		646.006.452	646.006.452
Prima de emisión	12	66.521.598	66.521.598
Reservas	12	31.452.956	11.542.508
Acciones Propias	12	(537.620)	(505.584)
Resultado del ejercicio	13	33.142.055	99.552.242
Dividendo a Cuenta		-	(35.000.000)
PASIVO NO CORRIENTE		5.541.629	55.631.802
Deudas a largo plazo	7,14	5.541.629	55.631.802
Deudas con entidades de crédito		-	50.000.000
Otros pasivos financieros		5.541.629	5.631.802
PASIVO CORRIENTE		52.786.084	7.444.145
Provisiones a corto plazo	15	-	1.347.959
Deudas a corto plazo	14	50.013.556	13.556
Deudas con entidades de crédito		50.013.556	13.556
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	2.772.528	6.082.630
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		834.913.154	851.193.163

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	20	49.351.840	51.129.346
Prestaciones de servicios		49.351.840	51.129.346
Otros ingresos de explotación		3.454	-
		3.454	-
Gastos de personal	20	(169.422)	(160.222)
Sueldos, salarios y asimilados		(148.000)	(140.000)
Cargas sociales		(21.422)	(20.222)
Otros gastos de explotación	20	(11.702.891)	(10.799.664)
Servicios exteriores		(6.044.045)	(5.246.401)
Tributos		(5.568.642)	(5.489.796)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(90.204)	(63.467)
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6	(12.742.883)	(12.679.419)
Otros resultados	20	2.241.240	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		26.981.338	27.490.041
Ingresos financieros	21	6.802.978	5.002.455
Gastos financieros	21	(615.083)	(3.112.625)
RESULTADO FINANCIERO	21	6.187.895	1.889.830
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		33.169.233	29.379.871
Impuesto sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		33.169.233	29.379.871
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	5	(27.178)	70.172.371
RESULTADO DEL EJERCICIO		33.142.055	99.552.242

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado del ejercicio	33.142.055	99.552.242
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	33.142.055	99.552.242

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

	Capital Nota 12	Reservas Nota 12	Prima de Emisión Nota 12	Resultado del ejercicio Nota 13	Acciones en patrimonio propias Nota 12	Dividendo a cuenta Nota 12	TOTAL
Saldo final 31.12.2018	646.006.452	9.275.577	66.521.598	22.670.874	(535.327)	-	743.939.174
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	(2.267.087)	-	-	-
- Reparto del resultado	-	2.267.087	-	(20.403.787)	-	(35.000.000)	(55.403.787)
- Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 12)	-	-	-	-	29.743	-	29.587
Otros	-	(156)	-	-	-	-	99.552.242
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	99.552.242	-	-	99.552.242
Saldo final 31.12.2019	646.006.452	11.542.508	66.521.598	99.552.242	(505.584)	(35.000.000)	788.117.216
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto del resultado	-	19.910.448	-	(19.910.448)	-	-	-
- Distribución de Dividendos	-	-	-	(79.641.794)	-	35.000.000	(44.641.794)
Operaciones con acciones propias (Nota 12)	-	-	-	-	(32.036)	-	(32.036)
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	33.142.055	-	-	33.142.055
Saldo final 31.12.2020	646.006.452	31.452.956	66.521.598	33.142.055	(537.620)	-	776.585.441

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



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	33.169.233	29.379.871
Ajustes del resultado:			
- Amortización de inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material	6	12.742.749	12.679.419
- Variación de provisiones	15	(1.354.415)	(504.434)
- Ingresos financieros	21	(6.802.978)	(5.002.455)
- Gastos financieros	21	615.083	3.112.625
Cambios en el capital circulante:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	(832.148)	404.217
- Acreedores y otras cuentas a pagar	16	(3.310.102)	3.320.876
- Otros activos y pasivos corrientes		23.792	348.060
- Otros activos y pasivos no corrientes		1.571.997	227.552
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Cobros de intereses	21	601.876	2.455
- Cobros de dividendos	21	6.201.102	5.000.000
- Pagos de intereses	21	(615.083)	(3.603.958)
Flujos de efectivo de actividades de explotación		42.011.106	45.364.228
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	6	(1.108.913)	(294.920)
- Inmovilizado material		(989)	(294.920)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	-	-
Cobros por desinversiones:			
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8,9	13.000.000	71.008.265
Flujos de efectivo de actividades de inversión		11.890.098	70.713.345
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión: Deudas con empresas del grupo	24	-	-
- Emisión: Deudas con entidades de crédito	7	-	-
- Amortización: Deudas con empresas del grupo	24	-	(130.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio y otras aportaciones de socios	12	-	-
- Pago de Dividendos	12	(44.641.794)	(55.403.787)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12	(32.036)	29.587
Flujos de efectivo de actividades de financiación		(44.673.830)	(185.374.200)
Flujo de efectivo de las operaciones interrumpidas		(27.178)	79.505.393
Flujo de efectivo de la fusión		-	-
Variación neta de efectivo o equivalentes		9.200.196	10.208.766
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		19.528.618	9.319.852
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		28.728.814	19.528.618

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad ha procedido a aprobar con fecha 9 de Julio de 2015 el cambio, en sus estatutos, del objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias, quedando el objeto social principal como sigue:

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

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

Con fecha 31 de marzo de 2020 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 30 de junio de 2020. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

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

Para el ejercicio 2020 la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

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

c) Agrupación de partidas

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

d) Cambios en estimaciones contables

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

e) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas explicativas, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

f) Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo por importe de 19.951.377 euros, se ha analizado la generación de caja para los próximos 12 meses y no se ha identificado riesgo de incumplimiento de las obligaciones contraídas. Adicionalmente, la Sociedad se encuentra en conversaciones avanzadas con las entidades financieras, quienes estarían en disposición de ampliar el vencimiento de las deudas o conceder financiación adicional.

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

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

3.3 ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

3.5 PATRIMONIO NETO

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 PASIVOS FINANCIEROS

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

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

3.7 COSTES POR INTERESES

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

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

3.8 IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

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

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

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

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.

3.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

3.11 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

3.12 PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.13 ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.14 TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

3.15 FIANZAS

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

3.16 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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

3.17. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y el resultado del ejercicio 2020 y 2019. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

a.1) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los préstamos de la Sociedad a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

La Sociedad está expuesta a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2020 como consecuencia de préstamos con entidades de crédito por un importe 50.013.556 euros. Dichos préstamos han generado unos intereses por importe de 615.083 euros (613.736 a 31 de diciembre de 2019), están remunerados a Euribor +1,22%. El 12 de diciembre de 2019 la Sociedad amortizó 130.490.833 euros de préstamos con empresas del grupo, se encontraban remunerados a un tipo de interés fijo del 2% y generaron unos intereses por importe de 2.498.889 euros en el ejercicio 2019.

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

	31 de diciembre de 2020	
	Referenciado Euribor	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 14)	(50.013.556)	(50.013.556)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 11)	28.728.814	28.728.814
Posición neta de tesorería	(21.284.742)	(21.284.742)

	31 de diciembre de 2019	
	Referenciado Euribor	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 14)	(50.013.556)	(50.013.556)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7 y 11)	19.528.618	19.528.618
Posición neta de tesorería	(30.484.938)	(30.484.938)

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

a.2) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2020				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.772.528	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	50.013.556	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	-	-	5.541.629
Total	52.786.084	-	-	5.541.629

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2019				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.082.630	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	13.556	50.000.000	-	-
Otras cuentas a pagar	1.347.959	-	-	5.631.802
Total	7.444.145	50.000.000	-	5.631.802

d) Otros riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en 2019 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. La mayor parte de las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este período, con la mayor parte de los servicios disponibles; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. La Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados de manera significativa. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han identificado incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Las valoraciones de las inversiones inmobiliarias reflejan el impacto de la COVID19, si bien no se ha producido el deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad (Nota 6).

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

4.2. Gestión del capital

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

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

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

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Deudas con entidades de crédito (Notas 7 y 14)	(50.013.556)	(50.013.556)
Posición neta de tesorería	(21.284.742)	(30.484.938)
Patrimonio Neto	776.585.441	788.117.216
% Deuda / Patrimonio Neto	(6,44%)	(6,35%)
% Posición neta de tesorería/ Patrimonio Neto	(2,74%)	(3,87%)

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

4.3. Valor razonable

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

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

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

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

5. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUPTIDAS

Con efecto 1 de enero de 2019, la Sociedad decidió reclasificar determinados inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta porque a dicha fecha cumplían con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

A continuación se muestra el impacto de dichas operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo durante el anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

a) Análisis del resultado de operaciones interrumpidas

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Prestaciones de servicios	9.169	88.877
Otros gastos de explotación	(40.074)	(280.078)
Amortización	-	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	3.727	70.363.572
Resultado neto procedente de las de las operaciones interrumpidas	(27.178)	70.172.371

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(30.905)	(191.202)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	3.727	(7.931.405)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	87.628.000
	(27.178)	79.505.393

La Sociedad había suscrito el 8 de noviembre de 2019 un acuerdo privado de compraventa de 91.413 participaciones sociales de la sociedad participada "Trebol Core Properties,S.L.U." (ver nota 9), correspondientes a un 88,75% del capital, la efectividad del contrato estaba sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas, tras el cumplimiento de las mismas, el 3 de diciembre de 2019 se perfeccionó la compraventa.

Previa a la venta de las participaciones arriba indicada, el 8 de noviembre, la Sociedad aportó a la Sociedad arriba indicada el inmueble, clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, por un importe de 167.500.000 euros.

Tras la aportación y previo a la venta de las participaciones, la sociedad participada firmó un contrato de financiación por importe de 100.800.000 euros y uno de cobertura.

Una vez obtenida la financiación la participada procedió a la distribución de prima de asunción por un importe de 87.628.000 euros.

El precio de venta de las participaciones ascendió a 71.000.388 euros La Sociedad no ha obtenido ningún resultado por la venta de estas participaciones.

Tal como se indica en la nota 24 con el dinero obtenido de las operaciones anteriores y el efectivo disponible la Sociedad procedió a la amortización anticipada de las deudas con empresas del grupo.

El 27 de febrero de 2020 la Sociedad procedió a la venta de un 10% adicional de participaciones de Trebol Core Properties, por un importe de 8.000.000 euros.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2020					
Coste	336.021.969	273.573.101	103.516.935	760.947	713.872.952
Amortización acumulada	-	(24.507.732)	(24.523.369)	-	(49.031.101)
Valor neto contable	336.021.969	249.065.369	78.993.566	760.947	664.841.851
Altas	-	44.610	480.599	583.704	1.108.913
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(6.194.341)	(6.548.408)	-	(12.742.749)
Saldo a 31.12.2020	336.021.969	242.915.638	72.925.757	1.344.651	653.208.015
Coste	336.021.969	273.617.711	103.997.534	1.344.651	714.981.865
Amortización acumulada	-	(30.702.073)	(31.071.777)	-	(61.773.850)
Valor neto contable	336.021.969	242.915.638	72.925.757	1.344.651	653.208.015

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.1.2019					
Coste	384.785.405	311.152.626	112.399.439	1.282.806	809.620.276
Amortización acumulada	-	(23.186.214)	(20.902.407)	-	(44.088.621)
Valor neto contable	384.785.405	287.966.412	91.497.032	1.282.806	765.531.655
Altas	7.234	-	-	1.966.276	1.973.510
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	(48.770.670)	(37.579.525)	(8.882.504)	(2.488.135)	(97.720.834)
Dotación para amortización	-	(6.279.998)	(6.399.421)	-	(12.679.419)
Traspaso Amortización (Nota 5)	-	4.958.480	2.778.459	-	7.736.939
Saldo a 31.12.2019	336.021.969	249.065.369	78.993.566	760.947	664.841.851
Coste	336.021.969	273.573.101	103.516.935	760.947	713.872.952
Amortización acumulada	-	(24.507.732)	(24.523.369)	-	(49.031.101)
Valor neto contable	336.021.969	249.065.369	78.993.566	760.947	664.841.851

Los traspasos se debían principalmente a la clasificación de uno de los inmuebles a activos mantenidos para la venta, ver nota 5.

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 2020 se ha realizado la valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, dichas valoraciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, cuyas hipótesis fueron las siguientes: Tasa de descuento media 6,77% (2019: 6,78%) y una Exit yield media del 5,63% (2019: 5,70%).

Los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración en base a una "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. Los Administradores del Grupo han llevado a cabo análisis de sensibilidad sobre las valoraciones, considerando escenarios adicionales que tengan en cuenta esta incertidumbre material, con el objetivo de confirmar que posibles variaciones en el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, no tendrían impactos significativos en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Ingresos por arrendamiento	45.080.033	46.761.315
Re-facturación de gastos	4.271.807	4.368.031
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (*)	(13.151.216)	(14.186.320)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento. (**)	(3.031.391)	(7.563.155)

(*) Incluyen los dividendos recibidos de empresas del grupo.

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

A 31 de diciembre de 2020	Inversiones Financieras (Nota 8 y 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)
Inversiones en empresas del grupo	139.585.522		
Otros activos financieros	9.283.921	-	-
No Corriente	148.869.443	-	-
Inversiones en patrimonio	-	-	
Otros activos financieros	980.697	3.017.583	28.728.814
Corriente	980.697	3.017.583	28.728.814

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A 31 de diciembre de 2019	Inversiones Financieras (Nota 8 y 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)
Inversiones en empresas del grupo	144.585.522		
Otros activos financieros	10.946.091	-	-
No Corriente	155.531.613	-	-
Inversiones en patrimonio	8.999.612	-	
Otros activos financieros	4.877	2.188.921	19.528.618
Corriente	9.004.489	2.188.921	19.528.618

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas, como inversiones mantenidas hasta el vencimiento, las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el IVIMA, por importe de 4.989.935 euros (4.995.917 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019), cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento. Adicionalmente se encuentra reconocido el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento por importe de 4.293.986 euros, dicho importe ha sido descontado a un tipo del 0,00%, (5.955.051 euros descontados a un tipo del 0,38% en 2019).

b) Pasivos financieros:

A 31 de diciembre de 2020	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Deudas con entidades de crédito	-
Otros pasivos financieros	5.541.629
No Corriente	5.541.629
Deudas con entidades de crédito	50.013.556
Otros pasivos financieros	2.772.528
Corriente	52.786.084

A 31 de diciembre de 2019	Débitos y partidas a pagar (Notas 14 y 16)
Deudas con entidades de crédito	50.000.000
Otros pasivos financieros	5.631.802
No Corriente	55.631.802
Deudas con entidades de crédito	13.556
Otros pasivos financieros	6.082.630
Corriente	6.096.186

7.2 Análisis por vencimientos

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

8. Inversiones en empresas del grupo

Inversiones en empresas del grupo a largo plazo:

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 139.585.522 euros a 31 de diciembre de 2020 (144.585.522 euros a 31 de diciembre de 2019), recoge el importe de las participaciones en empresas del grupo (instrumentos de patrimonio).

Los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2020 han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2019	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2020
Maquini Investments, S.L.	144.585.522	-	(5.000.000)	139.585.522
Total	144.585.522	-	(5.000.000)	139.585.522

Los movimientos registrados en este epígrafe durante el ejercicio 2019 fueron los siguientes:

	Saldo al 31.12.2018	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.2019
Maquini Investments, S.L.	144.613.627	-	(28.105)	144.585.522
Total	144.613.627	-	(28.105)	144.585.522

Durante el ejercicio 2020 las bajas se corresponden con una devolución de prima de asunción por importe de 5.000.000 euros (las bajas del ejercicio 2019 se correspondían con el ajuste al precio de las participaciones en Maquini Investments, S.L.U. por importe de 28.150 euros).

El detalle del porcentaje de participación de capital y derechos de voto en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Domicilio	Porcentaje de capital		Derechos de voto	
		Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Maquini Investments, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset 11, 1ªDcha, Madrid	100%	0%	100%	0%

Los datos de fondos propios de las sociedades participadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión y Reservas	Resultado Ejercicio	Reservas y aportaciones de Socios	Dividendo a cuenta	Total	
Maquini Investments, S.L.U.	3.418.000	21.735.000	5.584.673	70.742.204	(5.250.000)	96.229.877	139.585.522

La actividad de la sociedad es la inmobiliaria. No se registra ningún deterioro en las inversiones en empresas del Grupo por las plusvalías latentes que arroja la valoración del inmueble propiedad de la participada.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El detalle del porcentaje de participación de capital y derechos de voto en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

	Domicilio	Porcentaje de capital		Derechos de voto	
		Directo (%)	Indirecto (%)	Directo (%)	Indirecto (%)
Maquini Investments, S.L.U.	Calle José Ortega y Gasset 11, 1ºDcha, Madrid	100%	0%	100%	0%

Los datos de fondos propios de las sociedades participadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 eran los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión	Resultado Ejercicio	Reservas y aportaciones de Socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Total	
Maquini Investments, S.L.U.	3.418.000	27.418.600	5.935.029	70.058.603	(5.000.000)	101.830.233	144.585.522

La actividad de la sociedad es la inmobiliaria. No se registra ningún deterioro en las inversiones en empresas del Grupo, por las plusvalías latentes que arroja la valoración del inmueble propiedad de la participada.

Cuentas a cobrar de empresas del grupo a corto plazo:

A 31 de diciembre de 2019 los movimientos registrados en este epígrafe fueron los siguientes:

	Saldo al 31.12.2018	Altas	Saldo al 31.12.2019
Maquini Investments, S.L.U.	7.877	(7.877)	-
Total	7.877	(7.877)	-

9. INVERSIONES FINANCIERAS

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	4.293.986	5.955.051
Fianzas	4.989.935	4.991.040
Inversiones financieras a largo plazo	9.283.921	11.149.471
Inversiones en instrumentos de patrimonio	980.697	8.999.612
Fianza a corto plazo	-	4.877
Inversiones financieras a corto plazo	980.697	9.004.489
	10.264.618	19.950.580

Las inversiones en instrumentos de patrimonio se corresponden con el 1,25% (11,25% a 31 de diciembre de 2019) de la participación en Trebol Core Properties, S.L. que mantiene la Sociedad, ver nota 5.

Los datos de fondos propios de la sociedad participada por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión y Reservas	Reservas y Dividendo a cuenta	Resultado Ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total	
Trebol Core Properties, S.L.	103.000	78.287.260	(2.552.845)	1.128.318	(512.068)	76.453.665	980.697

Los datos de fondos propios de la sociedad participada por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

	Fondos propios						VNC en la matriz
	Capital Social	Prima de emisión y Reservas	Reservas	Resultado Ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total	
Trebol Core Properties, S.L.	103.000	79.772.000	(1.527.326)	290.138	(210.731)	78.427.081	8.999.612

La actividad de la sociedad es la inmobiliaria. No se registra ningún deterioro en las inversiones financieras por las plusvalías latentes que arroja la valoración del inmueble propiedad de la participada.

El 27 de febrero de 2020 la Sociedad procedió a la venta de un 10% del total de las participaciones del capital social de Trebol Core Properties, S.L., por un importe de 8.000.000 euros.

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

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios a 31 de diciembre de 2020 por importe de 4.293.986 euros (a 31 de diciembre de 2019 por importe de 5.955.051 euros) se corresponde con el valor actual de la facturación pendiente de emitir por la linealización de las rentas escalonadas estipuladas en el contrato de arrendamiento. Dichos importes han sido descontados a un tipo del 0,00% (0,38% a 31 de diciembre de 2019).

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.355.244	1.807.698
Linealización de las rentas y anticipos	1.661.342	380.565
Anticipos a Proveedores	997	620
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.486	38
	3.021.069	2.188.921

Durante el ejercicio 2020 se han producido pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes y pérdidas por créditos incobrables por un importe de 136.628 euros (63.467 euros durante el ejercicio 2019). Además, la Sociedad tiene provisionado en el balance 117.655 euros por dicho concepto (63.467 euros al 31 de diciembre de 2019).

El saldo de las cuentas comerciales vencidas, pero no deterioradas, al 31 de diciembre de 2020 es de 1.355.244 euros (1.807.698 euros al 31 de diciembre de 2019), que en su mayor parte corresponde a cuentas vencidas entre 2 y 4 meses.

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

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Tesorería	28.728.814	19.528.618
	28.728.814	19.528.618

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

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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

12. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050
Saldo al 31 de diciembre de 2020	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050
	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050
Saldo al 31 de diciembre de 2019	646.006.452	646.006.452	66.521.598	712.528.050

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas procedió a aprobar las cuentas anuales individuales de la Sociedad, en dicha junta se aprobó, entre otras cuestiones: la distribución de resultado del ejercicio, la propuesta de distribución de los dividendos, que se hizo efectiva el 15 de julio de 2020 y la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores de la sociedad.

Con fecha 4 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración formuló el siguiente estado contable de liquidez sobre la base del cuál se distribuyó un dividendo a cuenta de 35.000.000 euros:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Millones de Euros
Caja generada a 4 de diciembre de 2019	188,09
Dividendo a cuenta propuesto	(35,00)
Situación de tesorería tras el dividendo	153,09
Pasivos exigibles	(133,56)
Posición de tesorería a 31 de diciembre de 2019	19,53

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Altaya Pte Ltd con 624.180.645 acciones y una participación del 96,62%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,06% del Capital social de la Sociedad (el 0,06% al 31 de diciembre de 2019) y totalizan 403.153 acciones (375.953 acciones al 31 de diciembre de 2019), con un valor nominal global de 537.620 euros (505.584 euros al 31 de diciembre de 2019) y un precio medio de adquisición de 1,334 euros por acción.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios al 31 de diciembre de 2020 por importe de 537.620 euros (505.584 euros a 31 de diciembre de 2019).

c) Reservas

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Reserva Legal	20.695.645	10.740.421
Otras Reservas	10.757.311	802.087
	31.452.956	11.542.508

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

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

A 31 de diciembre de 2020 se ha dotado una reserva legal por importe de 9.955.224 euros (2.267.087 euros en 2019).

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad no disponía ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

<u>Cálculo de las ganancias básicas y diluidas</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Beneficio neto	33.142.055	20.204.262
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	389.553	388.278
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,05	0,15
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,05	0,15

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 a presentar a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2019 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	33.142.055	99.552.242
	33.142.055	99.552.242
Aplicación		
Reserva Legal	3.314.206	9.955.224
Dividendo a cuenta	-	35.000.000
Reservas Voluntarias	1.953.610	9.955.224
Dividendos	27.874.239	44.641.794
	33.142.055	99.552.242

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

Cumpliendo con el régimen SOCIMI, se liquidó el dividendo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 el 15 de julio de 2020.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

14. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Deudas con entidades de crédito	-	(50.000.000)
Fianzas	(5.541.629)	(5.631.802)
Deudas a largo plazo	(5.541.629)	(55.631.802)
Deudas con entidades de crédito	(50.013.556)	(13.556)
Deudas a corto plazo	(50.013.556)	(13.556)
Total	(55.555.185)	(55.645.358)

El epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos de 25.000.000 euros cada uno de ellos, formalizados el 1 de octubre de 2019 y el 20 de diciembre de 2019, con un tipo de interés Euribor +1,22% y vencimiento a 3 años.

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

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

15. PROVISIONES A CORTO PLAZO

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	(1.347.959)
Otros Tributos	-	-
	-	(1.347.959)

El saldo provisionado a 31 de diciembre de 2019 correspondía al importe devengado del impuesto sobre bienes inmuebles, de los inmuebles de los que era titular la Sociedad y de los que no se ha recibido la liquidación durante el presente ejercicio así como un importe pendiente de pago al vendedor de una inversión inmobiliaria adquirida en el ejercicio 2014 que se saldará una vez que la parte vendedora cumpla con las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa, a 31 de diciembre de 2020 el importe ya no se encuentra provisionado, tras el cumplimiento de las condiciones estipuladas para la liberación del mismo.

16. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Proveedores	(2.186.984)	(1.461.902)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(24.000)	(20.000)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	(561.544)	(4.600.728)
	(2.772.528)	(6.082.630)

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

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	14
Ratio de operaciones pagadas	17	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	22
	Euros	Euros
Total pagos realizados	8.222.182	17.958.659
Total pagos pendientes	306.999	198.842

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) es de 30 días salvo pacto en contrario entre las partes, en cuyo caso puede ampliarse hasta 60 días.

17. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El saldo incluido en este epígrafe del activo se corresponde con los pagos de los seguros por importe de 96.824 euros (96.618 euros a 31 de diciembre de 2019) y otros pagos a asesores por importe de 7.303 euros (1.053 euros a 31 de diciembre de 2019) cuyo devengo se producirá durante el próximo ejercicio.

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 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio				
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias		(254.073)		(254.073)
Base imponible (resultado fiscal)				32.915.160

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

	31 de diciembre de 2019			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		99.552.242	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias permanentes	4.812	-	4.812	-
Diferencias temporarias	-	(254.073)	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		99.302.981		

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Límite a la amortización fiscal (Reversión)	(254.073)	(254.073)
	(254.073)	(254.073)

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.

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 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios.

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

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016 asciende al 25%.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

Los saldos a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Retenciones y otros	3.486	38
Activo Corriente (Nota 10)	3.486	38
IVA	560.002	983.641
Retenciones	-	3.609.887
Seguridad Social y otros	1.542	7.200
Pasivo Corriente (Nota 16)	561.544	4.600.728

El importe de 3.609.887 euros a 31 de diciembre de 2019 se correspondía con las retenciones realizadas sobre el dividendo a cuenta pagado el 12 de diciembre de 2019.

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

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

- Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad se desglosan en la nota 13, no se han distribuido dividendos con cargo a dichas reservas.
- No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles y las participaciones en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos 19 (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente 2 (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en Avda. de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid), adquirida la sociedad el 29 de septiembre de 2015.
 - Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
 - Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
 - Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

20. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Madrid	100%	100%
	100%	100%

Actividad	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamiento de inmuebles	44.412.495	46.105.324
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	667.538	655.991
Refacturación de gastos	4.271.807	4.368.031
	49.351.840	51.129.346

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

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

c) Gastos de personal

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Sueldos y salarios	148.000	140.000
Seguridad social	14.990	15.410
Otras cargas sociales	6.432	4.812
	169.422	160.222

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciantes	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	703.513	712.092
Servicios de profesionales independientes	4.832.771	3.876.055
Primas de seguros	186.102	176.133
Servicios bancarios y similares	6.000	13.445
Publicidad y Relaciones Públicas	37.008	50.758
Suministros	70.519	175.386
Otros servicios	208.132	242.532
Otros gastos de explotación	90.204	63.467
	<u>6.134.249</u>	<u>5.309.868</u>
Tributos	5.568.642	5.489.796
	<u>11.702.891</u>	<u>10.799.664</u>

e) Otros Resultados

El importe de 2.241.240 euros recogidos bajo este epígrafe se corresponde con el resultado de un procedimiento para la recuperación de ciertos tributos de la Administración pública, que han sido reconocidos como ingresos tras sentencia firme y recuperación de las cantidades solicitadas. Los intereses por el retraso en la recuperación de dicho importe han sido reconocidos como ingresos financieros por importe de 601.876 euros.

21. RESULTADO FINANCIERO

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De empresas del grupo y asociadas (nota 8, 9)	6.201.102	5.000.000
- De terceros	601.876	2.455
	<u>6.802.978</u>	<u>5.002.455</u>
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(2.498.889)
De terceros	(615.083)	(613.736)
	<u>(615.083)</u>	<u>(3.112.625)</u>
Resultado financiero	<u>6.187.895</u>	<u>1.889.830</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.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

Con fecha 17 de febrero de 2021, la Sociedad ha suscrito un contrato de promesa de compraventa sobre la finca registral situada en la Autopista A-6 Madrid-La Coruña, kilómetro 16,4, Las Rozas, Madrid, por un precio estimado de 36,5 millones de euros.

Las partes han condicionado el contrato de promesa de compraventa al otorgamiento de la escritura de compraventa antes del 31 de julio de 2021, a su vez condicionada al cumplimiento de diversas condiciones, entre las que cabe destacar:

- La finalización de las obras de rehabilitación del edificio de oficinas que existe en la finca,
- La toma de posesión del edificio por parte del arrendatario, Vector Software System, S.L., de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 2020, que tiene una duración de 20 años de los cuales 10 años de obligado cumplimiento.

En garantía del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la Sociedad ha entregado al vendedor un aval bancario equivalente al 10% del precio.

Compromisos por arrendamiento operativo

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

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Menos de 1 año	44.047.292	46.361.719
Entre 1 y 5 años	136.996.161	137.477.509
Más de 5 años	63.833.664	90.785.209

23. RETRIBUCIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos, durante el ejercicio 2020 y ni el ejercicio 2019, salvo los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 24.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2019, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Zambal Spain Socimi, S.A.

24. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 31 de diciembre de 2020	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.888.284	-
Total gastos	2.888.284	-

A 31 de diciembre de 2019	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	5.839.451	-
Altaya PTE, Ltd	-	2.498.889
Total gastos	5.839.451	2.498.889

(*) Sociedad participada directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad. Estos importes se encuentran capitalizados como mayor coste de adquisición de los inmuebles, a excepción de 2.888.284 euros relativo a honorarios de gestión (3.288.951 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.

La sociedad Maquini Investments, S.L. ha distribuido dividendos por importe de 6.185.030 euros (5.000.000 euros en 2019) y 5.000.000 euros con cargo a reservas de libre disposición.

La Sociedad Trebol Core Properties, que fue empresa del Grupo durante el ejercicio 2019, ha distribuido a la Sociedad un dividendo de 16.071 euros.

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el ejercicio 2020.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no había saldos con sociedades del grupo o partes vinculadas.

La Sociedad tuvo en vigor durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 los siguientes préstamos con su accionista principal:

a) El primero con fecha 20 de septiembre de 2018, por importe de 85.000.000 euros, devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019. Dicho préstamo fue amortizado en diciembre de 2019 (ver Nota 5).

b) El segundo con fecha 14 de diciembre de 2018, por importe de 45.000.000 euros, devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2019. Dicho préstamo fue amortizado en diciembre de 2019 (ver Nota 5).

Los intereses devengados por la totalidad de los préstamos anteriores durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue de 2.498.889 euros, no había importe pendiente de pago a cierre de dicho ejercicio.

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

25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Tal como se recoge en la Nota 22, con fecha 17 de febrero de 2021, la Sociedad ha suscrito un contrato de promesa de compraventa sobre la finca registral situada en la Autopista A-6 Madrid-La Coruña, kilómetro 16,4, Las Rozas, Madrid, por un precio estimado de 36,5 millones de euros.

Las partes han condicionado el contrato de promesa de compraventa al otorgamiento de la escritura de compraventa antes del 31 de julio de 2021, a su vez condicionada al cumplimiento de diversas condiciones. En garantía del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la Sociedad ha entregado al vendedor un aval bancario equivalente al 10% del precio.

Desde la fecha de cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en la memoria.

26. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad ascendieron a 63.800 euros y 6.700 euros por otros servicios de revisión (63.800 euros por los servicios de auditoría y 6.700 euros por otros servicios de revisión en el ejercicio 2019). Durante el ejercicio 2020 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría por los que se han facturado 24.396 euros (26.000 euros en el ejercicio 2019).

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

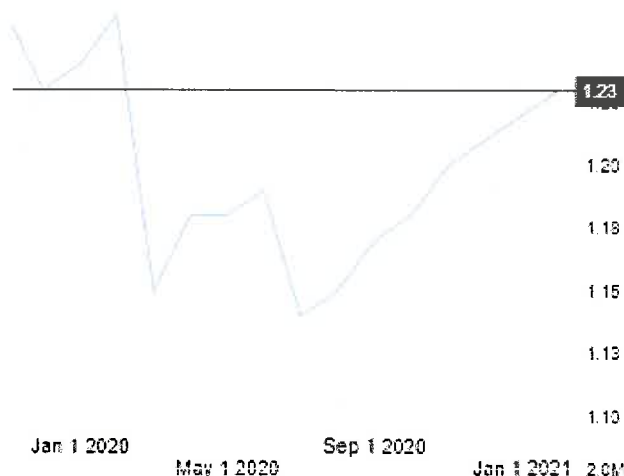
La actividad de Zambal Spain Socimi, S.A. se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, consistente en el alquiler de sus propiedades, mediante contrato de arrendamiento. Desde el 26 de diciembre de 2013 y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad está acogida al régimen regulado establecido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

La Sociedad se ha dedicado al alquiler de las dieciseis inversiones inmobiliarias que ha adquirido hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 donde ha obtenido un resultado satisfactorio de su explotación, a la enajenación de dos de ellas durante el ejercicio 2016 y otra en el ejercicio 2019, a 31 de diciembre de 2020 cuenta con trece inversiones inmobiliarias bajo gestión. Las perspectivas futuras de las rentas sitúan a la Sociedad en una línea de obtención de ingresos que tendrán un reflejo positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Evolución de la Acción:



El gráfico adjunto muestra la evolución de la cotización de la acción desde el 1 de enero de 2020, con una cotización de 1,24 euros/acción, hasta el 31 de diciembre de 2020, cerrando ese día a 1,21 euros/acción.

2. Evolución Previsible

La Sociedad se centrará en 2021 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

3. Magnitudes financieras

En el ejercicio 2020, las ventas netas de la Sociedad fueron de 49.351.840 euros (51.129.346 euros en el ejercicio 2019) (Incluyendo las recogidas en las operaciones interrumpidas), gracias a la consolidación de la contribución de las inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad en los ejercicios anteriores. El resultado de explotación fue de 26.981.338 euros en el ejercicio 2020 (27.490.041 euros en el ejercicio 2019) y el resultado del ejercicio 2020 ascendió a 33.142.055 euros (99.552.242 euros en el ejercicio 2019).

4. 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.

5. Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Tal como se recoge en la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales, con fecha 17 de febrero de 2021, la Sociedad ha suscrito un contrato de promesa de compraventa sobre la finca registral situada en la Autopista A-6 Madrid-La Coruña, kilómetro 16,4, Las Rozas, Madrid, por un precio estimado de 36,5 millones de euros.

Las partes han condicionado el contrato de promesa de compraventa al otorgamiento de la escritura de compraventa antes del 31 de julio de 2021, a su vez condicionada al cumplimiento de diversas condiciones. En garantía del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la Sociedad ha entregado al vendedor un aval bancario equivalente al 10% del precio.

Desde la fecha de cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 hasta la formulación de las cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos adicionales que no hayan sido recogidos en la memoria.

6. Adquisición de acciones propias

Con fecha de 7 de julio de 2015, Zambal Spain Socimi, S.A. suscribió con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Compañía. Dicho contrato entró en vigor el 1 de diciembre de 2015. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 403.153 acciones. El precio medio de adquisición ha sido de 1,334 euros por acción. Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 por importe de 537.620 euros. El número de acciones promedio del ejercicio 2020 es de 646.006.452 acciones (646.006.452 acciones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019) y el número promedio de acciones propias del ejercicio de 2020 es 389.553 acciones.

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

7. Política de Dividendos

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

La distribución de dividendos del ejercicio anterior y la propuesta de distribución para el presente ejercicio son los recogidos en la nota 13.

8. 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.

9. Gestión de riesgos financieros

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

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

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

Los principales riesgos financieros y los procedimientos para su gestión se detallan en la nota 4 de la memoria de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

10. Información sobre el Pago a proveedores

Conforme a lo establecido por la ley Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2020 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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	14
Ratio de operaciones pagadas	17	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	22
	Euros	Euros
Total pagos realizados	8.222.182	17.958.659
Total pagos pendientes	306.999	198.842

11. Personal

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Altos directivos	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	1	1
Comerciales	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Altos directivos	-	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	-	1	1
Comerciales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

31 de diciembre de 2019

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

Durante el ejercicio 2020 y 2019, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

12. 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero:
Guy de Clercq



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Consejera:
Catherine Crochet

Secretario:
Ivan Azinovic Gamo

