

Madrid, 30 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth, ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “ZAMBAL”), pone en su conocimiento:

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
2. Estados Financieros Intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
3. Cuenta de pérdidas y ganancias y balance de situación del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Thierry Julienne
Presidente del Consejo de Administración
ZAMBAL SPAIN SOCIMI S.A.

Zambal Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión
Estados financieros intermedios consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, 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, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sanz

29 de octubre de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/23621
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2026

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros, salvo indicación en contrario)

ACTIVO	Nota	30/06/2026	31/12/2025
Inmovilizado material	6	930	997
Inversiones inmobiliarias	7	836.705	839.384
Inversiones a largo plazo en empresas del grupo y asociadas	8	31.683	34.048
Inversiones financieras a largo plazo	9,10	25.719	6.741
Otros activos financieros		25.719	6.741
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		895.037	881.170
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	42.360	41.721
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.965	3.181
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9,10	4.166	2.147
Deudores varios	9,10	10	50
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10, 15	789	984
Inversiones financieras a corto plazo	9, 10	0	86
Otros activos financieros		0	86
Periodificaciones a corto plazo		1.661	942
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	79.029	78.732
Tesorería		79.029	78.732
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		128.015	124.662
TOTAL ACTIVO		1.023.052	1.005.832

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros, salvo indicación en contrario)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2026	31/12/2025
Capital	12	646.006	646.006
Prima de emisión	12	66.522	66.522
Reservas	12	42.577	50.810
Reserva legal		38.727	35.616
Reservas voluntarias		3.850	15.194
Resultado consolidado atribuido a la sociedad dominante	13	12.580	20.543
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12	(654)	(669)
Subvenciones donaciones y legados	12	385	409
Socios Externos	12	3.383	3.445
Total Fondos Propios		770.799	787.066
TOTAL PATRIMONIO NETO		770.799	787.066
Deudas a largo plazo	9,14	136.397	114.605
Otras deudas con terceros		19.359	19.076
Deudas con entidades de crédito		100.000	75.000
Otros pasivos financieros		17.038	20.529
Deudas con empresas grupo y asociadas a largo plazo	9,14,20	50.000	50.000
Otras deudas		50.000	50.000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		186.397	164.605
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	5	28.717	28.486
Provisiones a corto plazo	14	3.257	22
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	9,14,20	1.257	-
Dividendo activo a pagar	9, 13, 24	27.913	-
Deudas a corto plazo	9,14	103	14.966
Otras deudas		103	82
Otros pasivos financieros		-	14.884
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.595	10.687
Proveedores	9,14	3.475	9.464
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14, 15	1.120	1.223
Periodificaciones a corto plazo		14	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		65.856	54.161
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.023.052	1.005.832

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 y 2025

(Expresado en miles de euros, salvo indicación en contrario)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocios	17	32.552	30.481
Otros ingresos de explotación	17	-	-
Gastos de personal	17.e)	(36)	(255)
Sueldos y salarios		(36)	(255)
Otros gastos de explotación	17.f)	(9.155)	(8.462)
Servicios exteriores		(5.585)	(4.896)
Tributos		(3.570)	(3.566)
Otros gastos / ingresos de gestión corriente	17.f)	19	-
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6 y 7	(8.006)	(8.517)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	36	43
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		15.410	13.290
Ingresos financieros	18	633	218
Gastos financieros	18	(3.492)	(1.672)
RESULTADO FINANCIERO		(2.859)	(1.454)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	8	172	(679)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.723	11.157
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		12.723	11.157
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		12.723	11.157
Resultado atribuido a la sociedad dominante	13	12.580	11.157
Resultado atribuido a socios externos	12	143	-
Ganancias por acción	12	0,02	0,02

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros, salvo indicación en contrario)

A) ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Resultado consolidado del periodo	13	12.723	11.157
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		12	7
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		(36)	(43)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	13	12.699	11.121

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado de la dominante	Socios externos	Acciones propias	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 13)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	
Saldo al 31.12.2025	646.006	66.522	50.810	20.543	3.445	(669)	409	787.066
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	12.580	143	-	(24)	12.699
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(10.471)	(17.442)	-	-	-	(27.913)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	3.101	(3.101)	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(863)	-	(205)	15	-	(1.053)
Saldo al 30.06.2026	646.006	66.522	42.577	12.580	3.383	(654)	385	770.799

Periodo comparativo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del periodo	Acciones propias	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 13)	(Nota 12)	(Nota 12)	
Saldo al 31.12.2024	646.006	66.522	46.395	27.147	(670)	482	785.882
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	11.157	-	(36)	11.121
Operaciones con accionistas	-	-	-	(24.304)	-	-	(24.304)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.700	(2.700)	-	-	-
Otros movimientos	-	-	377	(143)	-	-	234
Saldo final 30.06.2025	646.006	66.522	49.472	11.157	(670)	446	772.933

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresado en miles de euros, salvo indicación en contrario)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos	13	12.723	11.157
Procedente de actividades continuadas		12.723	11.157
Procedente de actividades interrumpidas		-	-
Ajustes del resultado		14.767	13.816
Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6 y 7	8.006	8.517
Variación de Provisiones		3.235	3.202
Imputación al resultado de subvenciones		(36)	(36)
Ingresos financieros	18	(633)	(218)
Gastos financieros	18	3.492	1.672
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	8	703	679
Cambios en el capital corriente		(11.139)	(1.939)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.190)	(315)
Otros activos y pasivos corrientes		(1.113)	(230)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.092)	(1.484)
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.744)	90
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.496)	323
Pagos de intereses		(1.931)	(129)
Cobros de intereses		435	452
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		14.855	23.357
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(24.204)	(46.289)
Inversiones inmobiliarias	6 y 7	(5.260)	(3.300)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	(34.939)
Otros activos		(18.944)	(8.050)
Cobros por desinversiones		86	26
Inversiones financieras a corto plazo		86	26
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(24.118)	(46.263)

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO (CONTINUACIÓN)

Periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		9.533	30.026
Emisión: Deudas con entidades de crédito	14	25.000	30.026
Devolución: Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		(14.884)	-
Devolución: Otros		(583)	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		27	-
Dividendos		-	-
Subvenciones, donaciones y legados		12	-
Adquisición de Instrumentos de Patrimonio Propio y otros		15	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		9.560	30.026
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		297	7.120
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		78.732	23.258
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	79.029	30.378

Las Notas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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 calle José Ortega y Gasset 11, 1ºDcha, 28006, Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en el ejercicio de las siguientes actividades:

- (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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización desde el 1 de diciembre de 2015 en el BME Growth, y forman parte del segmento SOCIMIs.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal Erawan Oriental Pte, Ltd., domiciliada en Singapur y cuyo accionista último es The Isabel Trust, una entidad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de Singapur.

La posición de Erawan asciende a un 96,63% del capital de la Sociedad Dominante, la misma que ostentaba a 31 de diciembre de 2025 y a 30 de junio de 2026.

Las cifras contenidas en todos los estados contables que forman parte de estos estados financieros intermedios consolidados (balance intermedio consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y notas explicativas) están expresadas en miles de euros, salvo mención específica de lo contrario.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 fueron formuladas el 31 de marzo de 2026. Las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio fueron formuladas el 31 de marzo de 2026 y las cuentas individuales y consolidadas fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2026.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y han sido formulados por el Consejo de Administración el 20 de octubre de 2026 bajo el principio de empresa en funcionamiento. Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

Estos estados financieros intermedios consolidados se preparan en relación con el informe financiero semestral previsto en la Circular 3/2020 de BME Growth. Se publican junto a los presentes estados financieros intermedios consolidados el balance a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 comparativas con el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

b) Sociedades dependientes y participaciones puestas en equivalencia

Antecedentes del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

Con fecha 11 de abril de 2025 se cumplieron las condiciones estipuladas en el contrato de compraventa de fecha 9 de abril de 2025 con ello quedó formalizada por la Sociedad Dominante la adquisición de una participación del 50% en la sociedad Westfaliano Europe, S.L. (propietaria del 100% de las participaciones de la sociedad Ahorro Familiar, S.A. sociedad propietaria del complejo de oficinas "Prado Urban Business Park", situado en la calle Ramírez de Prado 5 de Madrid en el distrito de Méndez Alvaro, un complejo de 3 edificios, que cuentan con una superficie sobre rasante de 58.592 metros cuadrados y 601 plazas de aparcamiento, cuyos principales arrendatarios son Amazon, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid). La contraprestación por el 50% de las participaciones sociales ascendió a 115,3 millones de euros, pagados a Lindisfarne, S.L. y la cesión de un préstamo intragrupo, con ésta última como acreedora, por importe de 20,4 millones de euros, que fue cancelado en unidad de acto, tras las distribuciones hechas por Westfaliano a los compradores, en el mismo momento de la compra, el importe de la inversión ascendió aproximadamente a 35 millones de euros, a 31 de diciembre de 2025 figuraba registrada en balance por un importe de 34 millones de euros. El otro socio en la operación mantenía un 50% de las participaciones restantes de Westfaliano Europe, S.L. y ninguno de los socios tenía control de la sociedad. Con fecha 31 de octubre de 2025 la sociedad Westfaliano Europe, S.L. llevó a cabo un proceso de fusión impropia, mediante el cual Ahorro Familiar, S.A. procedió a absorber a Westfaliano Europe, S.L., dicha fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2025.

La Sociedad Dominante, el 30 de julio de 2025, procedió a la adquisición del 100% del capital social de una sociedad hasta ese momento sin actividad, que pasó a denominarse Cal Core Real Estate Investment, S.L. (CCREI). Asimismo, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de fondos propios de 51,6 millones de Euros, mediante aportación no dineraria consistente en la contribución del activo correspondiente a la sede de BMW, sita en la Avenida de Burgos 118 de Madrid. La ampliación de capital se realizó a la par por el mismo valor que el inmueble aportado según Informe de los Administradores (Nota 5).

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante formalizó varios contratos de compraventa por los que redujo en un 25% su participación en CCREI. La contraprestación por las participaciones ascendió a 6,3 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2025, la intención de la Sociedad Dominante es vender la totalidad de la participación restante durante 2026. La evolución de este proceso durante el primer semestre de 2026 y la clasificación al cierre intermedio se describen en la Nota 5.

El 23 de diciembre de 2025 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Tonglen Logistics, S.L., representadas por 3.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una. El importe de la adquisición y su desglose al cierre de 2025 se presentan en la Nota 22. El precio quedó sujeto al ajuste previsto a la finalización de la construcción y entrega de la nave a su arrendatario, tal como se recoge en la Nota 22.

Hechos relevantes del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

El 6 de febrero de 2026 se entregó al inquilino la nave logística de Villadangos del Páramo. Tras la entrega, se fijó el ajuste del precio y el precio final de las acciones ascendió a 16.166 miles de euros. Los efectos contables del ajuste, los pagos y la entrada en explotación se describen en las Notas 7, 14 y 22.

El 25 de febrero de 2026 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Ahorro Familiar, S.A. aprobó la adaptación de su objeto social y de la distribución de resultados al régimen SOCIMI y la opción por dicho régimen, comunicada el 24 de marzo de 2026. El 27 de marzo de 2026 aprobó el cambio de denominación a Ahorro Familiar SOCIMI, S.A.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

La composición del perímetro de consolidación y las participaciones puestas en equivalencia a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, junto con los métodos de consolidación, se detallan a continuación:

<u>Sociedad (denominación de cierre de 2025)</u>	<u>País / domicilio</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>30/06/2026 % part.</u>	<u>30/06/2026 Método</u>	<u>31/12/2025 % part.</u>	<u>31/12/2025 Método</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España / (1)	—	=	=	Dominante	
Bato Real Estate SL	España / (1)	15 de diciembre de 2023	100%	IG	100%	IG
Ahorro Familiar SOCIMI, S.A.	España / (1)	9 de abril de 2025	50%	P.Eq	50%	P.Eq
Tonglen Logistics, S.L.	España / (1)	23 de diciembre de 2025	100%	IG	100%	IG
Cal Core Real Estate Investments SL	España / (1)	30 de julio de 2025	75%	IG - MV	75%	IG - MV

Domicilio Social:

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

Método de Integración:

Integración Global (IG), Puesta en equivalencia (P.Eq), Mantenido para la venta (MV).

A 31 de diciembre de 2025 no existían restricciones significativas a la capacidad de las sociedades dependientes para transmitir fondos a la Sociedad Dominante mediante dividendos en efectivo o devolución de préstamos. A 30 de junio de 2026.

Ahorro Familiar Socimi, S.A. empezó a cotizar en el BME Scaleup el 15 de julio de 2026.

Las sociedades incluidas en el perímetro al cierre de 2025 cerraban su ejercicio el 31 de diciembre. Para los presentes estados financieros se utiliza información referida al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, con las homogeneizaciones temporales que procedan.

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.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, incluyendo los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante, con el fin de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo del Grupo.

Los estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con lo establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones, así como el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, y sus modificaciones.
- 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 y mercantil 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 y modificaciones posteriores.

Las cifras se muestran en miles de euros, salvo mención expresa. Estos estados financieros intermedios consolidados deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

Se mantienen los principios contables aplicados en el cierre de 2025. 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).

Los métodos aplicables al perímetro se describen en la Nota 1.b), y sus criterios de aplicación en la Nota 3.1 de estas notas explicativas.

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

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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 los estados financieros intermedios consolidados.
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 los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, 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 30 de junio de 2026, ni a 31 de diciembre de 2025 ninguna sociedad dependiente posea participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables utilizados en el proceso de consolidación corresponden al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026, atendiendo, en su caso, a las fechas de entrada y salida del perímetro descritas en la Nota 1.

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

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados 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 consideran razonables en 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 en los periodos siguientes.

Deterioro de activos financieros

Los Administradores de la Sociedad Dominante analizan en cada cierre 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 recuperables 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 estimaciones de su importe recuperable, especialmente en las inversiones inmobiliarias. Al cierre de 2025 los Administradores dispusieron de valoraciones de expertos independientes basadas en los flujos de efectivo futuros esperados y tasas de descuento apropiadas. Las valoraciones, hipótesis e indicadores considerados a 30 de junio de 2026 se detallan en la Nota 7.

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo, a excepción de Cal Core Real Estate, S.L., que no está acogida al régimen Socimi, y de Tonglen Logistics, S.L. que solicitó el régimen Socimi el 24 de septiembre de 2026, están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio 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%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026⁶⁵ la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un periodo de duración mínima con determinados periodos 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 periodo mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a fianzas por arrendamiento con interés explícito), la cual depende de la duración de los mismos, la estimación realizada por los Administradores de las sociedades del Grupo es que dichos contratos van a llegar a su término contractual. En todo caso los Administradores de las sociedades del Grupo proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

e) Agrupación de partidas

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

f) Cambios en estimaciones contables

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han producido cambios en las estimaciones contables.

g) Comparación de la información

El balance intermedio consolidado y los desgloses de saldos al 30 de junio de 2026 se presentan con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2025. La cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y los desgloses de ingresos y gastos se comparan con los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y, cuando se presenta dicha información, el 30 de junio de 2025. El estado total de cambios en el patrimonio neto incluye el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 como comparativo. Los movimientos anuales de 2025 que se incorporan a los desgloses de activos se identifican expresamente como información del ejercicio anual.

La información consolidada se presenta en el marco de las obligaciones de información financiera de la Sociedad Dominante como entidad incorporada a negociación en BME Growth.

h) Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se han preparado bajo el principio de empresa en funcionamiento.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados son siguientes:

3.1. SOCIEDADES 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

Quando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la

participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Método de consolidación

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

Este método requiere lo siguiente:

Método de integración global:

1. Homogeneización temporal. Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y para el mismo periodo que la información intermedia de la sociedad obligada a consolidar. La información de las sociedades incluidas se refiere al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, considerando las fechas de adquisición o pérdida de control cuando corresponda.
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, aún 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.

Procedimiento de puesta en equivalencia:

1. Descripción. La inversión en sociedades se registra inicialmente al coste y se ajusta posteriormente según la participación del grupo en las variaciones del patrimonio neto de la sociedad participada, una vez realizadas las correcciones previstas.
2. Información contable a considerar. Se toma la información contable consolidada de la sociedad participada, o en su defecto, la información individual si existe dispensa de consolidación.
3. Homogeneización:

- Si la participada emplea criterios de valoración distintos, se realizan ajustes significativos para uniformar la información.
- La información contable se refiere a la misma fecha que los estados financieros consolidados.

4. Primera aplicación.

- La participación se valora por el porcentaje correspondiente del patrimonio neto ajustado de la sociedad, figurando en el activo como "participaciones puestas en equivalencia".
- Si existe diferencia positiva, se reconoce como fondo de comercio incluido en la inversión; si es negativa, se registra en resultados como ingreso extraordinario.
- Los resultados se reconocen desde que existe influencia significativa o control conjunto.

5. Ajustes posteriores.

- El valor contable se modifica según las variaciones del patrimonio neto de la participada, eliminando resultados no realizados en transacciones intragrupo.
- El mayor valor asignado a la inversión o al fondo de comercio se reducirá conforme se deprecien o enajenen los elementos patrimoniales, o en caso de deterioro.
- Los beneficios o pérdidas de la participada se incorporan al resultado consolidado. En caso de pérdidas, se limitarán al valor de la inversión, salvo obligaciones adicionales.
- Otros cambios en patrimonio neto se reflejan en las correspondientes partidas. Los dividendos distribuidos se eliminan como ingresos, tratándose como reservas.

6. Modificación de la participación.

- En nuevas adquisiciones, se determina la inversión y fondo de comercio como en la primera aplicación.
- En reducciones con mantenimiento de influencia significativa, la valoración se ajusta al porcentaje retenido y al resultado de enajenación.
- Si no cambia el porcentaje, el fondo de comercio no se modifica.
- Los cambios de porcentaje sin inversión o desinversión se reconocen en resultados.

7. Pérdidas por deterioro.

- Tras aplicar el método de equivalencia, se evalúa si es necesario reconocer pérdidas adicionales por deterioro de la inversión neta según la normativa de instrumentos financieros.
- El deterioro no se asigna a activos concretos, incluido el fondo de comercio, y sus reversiones se registran según lo previsto en la norma contable aplicable.

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 los estados financieros intermedios consolidados, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;

4

- 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 la información financiera de cada sociedad del Grupo se valoran utilizando la moneda de su entorno económico principal. Los estados financieros intermedios consolidados se presentan en euros, moneda funcional y de presentación del Grupo, y sus cifras se expresan en miles de euros, salvo indicación en contrario.

b) Transacciones y saldos

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

3.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de los presentes estados financieros intermedios consolidados, 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.

4

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:

	Años
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 5) 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 las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos descritas en la Nota 22, determinados elementos incorporaron, en la fecha de adquisición, las valoraciones asignadas en las respectivas transacciones. Los efectos del periodo intermedio se recogen en las Notas 7 y 22.

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. INMOVILIZADO MATERIAL

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas a las inversiones inmobiliarias, se aplicarán al inmovilizado material.

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

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

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

3.6. ACTIVOS FINANCIEROS

El Grupo, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la Nota 2.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que el Grupo se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

El Grupo clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que el Grupo aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

El Grupo a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que el Grupo aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

El Grupo considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. El Grupo considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con

tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

El Grupo a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, el Grupo tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. El Grupo también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por el Grupo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, y los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el Grupo, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la Sociedad, se valoran por su coste.

Al cierre del ejercicio, el Grupo efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, el Grupo emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. El Grupo entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si el Grupo mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Reclasificación de activos financieros

El Grupo reclasifica un activo financiero, cuando cambia el modelo de negocio que aplica a los mismos. El Grupo considera que no existe una reclasificación y, por lo tanto, no aplica las siguientes políticas en los siguientes casos:

- Un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero que ha dejado de cumplir los requisitos establecidos por el marco normativo de información financiera aplicable para ser considerado como tal.
- Cuando un activo financiero pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

El Grupo registra las reclasificaciones de forma prospectiva desde la fecha reclasificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y, al contrario.

El Grupo cuando reclasifica un activo financiero desde la categoría de activos a coste amortizado a la de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, registra el mismo a valor razonable en la fecha de reclasificación. Cualquier pérdida o ganancia que surja, por diferencia entre el coste amortizado

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

previo del activo financiero y el valor razonable, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Por el contrario, cuando el Grupo reclasifica un activo financiero desde la categoría de activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias a la de activos a coste amortizado, su valor razonable en la fecha de reclasificación pasa a ser su nuevo valor en libros.

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

Cuando el Grupo reclasifica un activo financiero desde la categoría de activos a coste amortizado a la de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, registra el mismo a valor razonable en la fecha de reclasificación. Cualquier pérdida o ganancia que surja, por diferencia entre el coste amortizado previo del activo financiero y el valor razonable, se reconoce directamente en el patrimonio neto y aplica las políticas contables vigentes. El tipo de interés efectivo no se ajusta como resultado de la reclasificación.

Por el contrario, cuando el Grupo reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto a la de coste amortizado, este se registra a su valor razonable en esa fecha. Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se ajustan contra el valor razonable del activo financiero en la fecha de reclasificación. Como resultado el activo financiero se valora en la fecha de reclasificación como si se hubiera medido a coste amortizado desde su reconocimiento inicial.

- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

Cuando el Grupo reclasifica un activo financiero desde la categoría de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la de valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el activo financiero se sigue registrado a valor razonable.

Por el contrario, cuando el Grupo reclasifica un activo financiero desde la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto a la de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, el activo financiero se sigue registrando a valor razonable, pero la ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias en esa fecha.

- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

3.7. 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.

3.8. PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad Dominante está representado en su totalidad por acciones.

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

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

3.9. PASIVOS FINANCIEROS

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para el Grupo una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para el Grupo, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio del Grupo; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

De acuerdo con la nueva NRV 9 del Plan General de Contabilidad, las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran por su coste. En el momento, en el que las pérdidas asumidas por el Grupo supongan que se haya deteriorado la totalidad del coste, las pérdidas adicionales que aporte dicha cuenta en participación o similar, será reconocida como un pasivo.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que el Grupo no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que el Grupo clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, el Grupo clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en "Baja de pasivos financieros".

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. El Grupo también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, el Grupo en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

Cuentas en participación

En empresas en cuyas operaciones se interesen otras empresas mediante cuentas en participación a las que se refieren los artículos 239 y siguientes del Código de Comercio, deberán formar parte de los fondos ajenos de la empresa receptora de los mismos. Concretamente, las aportaciones recibidas que deriven de dichos contratos se reconocerán como una partida del pasivo por su coste y posteriormente será incrementada o disminuida con el resultado atribuido al participe no gestor.

3.10. 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 periodo 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.

3.11. 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 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 el Grupo 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.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

La valoración de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa considerando el régimen fiscal aplicable a cada entidad del perímetro y los tipos a los que se espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. En las entidades acogidas al régimen SOCIMI se tienen en cuenta las condiciones y consecuencias fiscales de su aplicación.

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

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

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

El gravamen especial del 15% previsto en el artículo 9.4 de la Ley 11/2009 alcanza los beneficios no distribuidos que procedan de rentas no gravadas al tipo general y que no estén acogidas al periodo de reinversión del artículo 6.1.b).

3.12. 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.

3.13. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

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

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Los ingresos provienen principalmente del alquiler y la refacturación de los costes vinculados a los mismos. Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Grupo sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente.
2. identificación de las obligaciones.
3. determinación del precio de la transacción.
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones del contrato.
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del contrato.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones del contrato sobre la base de sus precios independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) el Grupo satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

El Grupo reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance.

De forma similar, si el Grupo satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, el Grupo reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

Los ingresos por arrendamiento, incluyendo las carencias de los contratos de arrendamiento, se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada de los contratos de arrendamiento.

Las aportaciones a los trabajos realizados para las obras de los inquilinos, que se encuentran bajo el capítulo de "Construcciones", se amortizan en base a la duración de los contratos de arrendamiento y su gasto se incluye dentro del epígrafe de "amortización del inmovilizado".

Las refacturaciones de gastos a los arrendatarios se registran por el bruto como cifra de ingresos al considerarse que el Grupo es principal en la operación.

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.

3.14. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo 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. El Grupo 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.

3.15. 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

Ni al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025 ninguna sociedad del Grupo tenía 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.

3.16. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Dominante se reconoce como un pasivo en los estados financieros consolidados del Grupo cuando los dividendos son aprobados por el órgano competente de dicha sociedad.

3.17. 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 los estados financieros intermedios consolidados 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.

3.18. MEDIO AMBIENTE

La información relativa a responsabilidades, gastos, activos, provisiones y contingencias de carácter medioambiental se presenta en la Nota 23, en función de su relevancia para el patrimonio, la situación financiera y los resultados consolidados.

3.19. 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.

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

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

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

3.21 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, se siguen los criterios siguientes:

a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro. Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables que se obtengan sin asignación a una finalidad específica se contabilizarán directamente en el resultado del ejercicio en que se reconozcan.

b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

Si las subvenciones, donaciones o legados fueran concedidos por los asociados, fundadores o patronos se seguirá este mismo criterio, salvo que se otorgasen a título de dotación fundacional o fondo social, en cuyo caso se reconocerán directamente en los fondos propios de la Entidad dominante. También se reconocerán directamente en los fondos propios, las aportaciones efectuadas por un tercero a la dotación fundacional o al fondo social.

Las subvenciones y donaciones recibidas en los ejercicios 2025 y 2024 se destinaron a financiar obras de eficiencia energética. Las recibidas, imputadas a resultados y pendientes de imputación durante el primer semestre de 2026 se detallan en la Nota 12.

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

a) Riesgo de mercado

La exposición al mercado inmobiliario y al entorno financiero se evalúa en cada cierre. Los factores que han afectado al Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 son:

(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 surge principalmente de los recursos ajenos. Los recursos emitidos a tipos variables exponen al Grupo al riesgo de variación de los flujos de efectivo, mientras que los emitidos a tipo fijo están sujetos a variaciones de su valor razonable. La exposición al 30 de junio de 2026 y el comparativo al 31 de diciembre de 2025 se detallan a continuación.

El préstamo con Erawan Oriental, Pte. Ltd., formalizado el 24 de mayo de 2021 por 50 millones de euros, fue novado el 15 de diciembre de 2025, fijándose un tipo de interés del 5% y un vencimiento el 30 de junio de 2030 (Notas 14 y 20). El saldo a 30 de junio de 2026 asciende a 50.000 miles de euros de principal y 1.257 miles de euros de intereses (50.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Los gastos financieros del semestre ascienden a 1.257 miles de euros (1.131 miles de euros en el semestre terminado el 30 de junio de 2025).

El Grupo obtuvo financiación del vendedor de las participaciones de Bato Real Estate adquiridas el 15 de diciembre de 2023, por un nominal de 20,5 millones de euros y un tipo contractual fijo del 0,25%. Su valor a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 era de 19.076 miles de euros y los gastos financieros del ejercicio 2025 ascendieron a 605 miles de euros. Al 30 de junio de 2026, el saldo asciende a 19.359 miles de euros y el gasto financiero del semestre a 310 miles de euros. El calendario de vencimientos y sus variaciones se presenta en la Nota 14.

El 28 de junio de 2024 la Sociedad Dominante formalizó una financiación de 75 millones de euros a un tipo fijo del 3%, con una comisión de no disposición del 0,5%. Mediante adenda de 4 de junio de 2025, el límite se amplió a 100 millones de euros y el vencimiento al 21 de junio de 2030, manteniéndose el tipo fijo del 3%. Al 31 de diciembre de 2025 se habían dispuesto 75.000 miles de euros. A 30 de junio de 2026, el importe dispuesto asciende a 100.000 miles de euros. El gasto financiero del semestre asciende a 1.335 miles de euros.

La financiación de CCREI, vinculada al grupo enajenable mantenido para la venta al cierre de 2025, se describe en la Nota 5.

La exposición al riesgo de tipo de interés variable y de valor razonable al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

30 de junio de 2026

	Referenciado Euribor	Fijo	Total
Deuda a largo plazo por préstamos bancarios	-	(100.000)	(100.000)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 9,14 y 20)	-	(51.257)	(51.257)
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros	-	(19.359)	(19.359)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 11)	79.029	-	79.029
Posición neta de tesorería	79.029	(170.616)	(91.587)

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

31 de diciembre de 2025

	Referenciado Euribor	Fijo	Total
Deuda a largo plazo por préstamos bancarios	-	(75.000)	(75.000)
Deudas con empresas vinculadas (Notas 9,14 y 20)	-	(50.000)	(50.000)
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros		(19.076)	(19.076)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 11)	78.732	-	78.732
Posición neta de tesorería	78.732	(144.076)	(65.344)

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 los 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 (Notas 9 y 10)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Notas 9 y 10)

c) Riesgo de liquidez

El Grupo afronta muchos riesgos e incertidumbres relacionados con la economía global, la industria en particular y el entorno crediticio que podrían afectar materialmente su plan.

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.

30 de junio de 2026

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Deuda a largo plazo por préstamos bancarios	-	-	100.000	-
Deudas con empresas vinculadas	1.257	-	50.000	-
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros	-	9.680	9.679	-
Otros acreedores financieros	-	-	-	9.764
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.595	-	-	-
Otras deudas a pagar	103	1.736	3.856	1.682
Total	5.955	11.416	163.535	11.446

31 de diciembre de 2025

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Deuda a largo plazo por préstamos bancarios	-	-	75.000	-
Deudas con empresas vinculadas	-	-	50.000	-
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros	-	9.538	9.538	10.347
Otros acreedores financieros	14.884	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.687	-	-	-
Otras deudas a pagar	82	1.692	3.899	4.591
Total	25.653	11.230	138.437	14.938

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.

El Grupo hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

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

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Deuda a largo plazo por préstamos recibidos bancarios (Notas 9 y 14)	100.000	75.000
Deudas con empresas vinculadas (Notas 9, 14 y 20)	51.257	50.000
Deuda a largo plazo por préstamos recibidos no bancarios (Notas 9 y 14)	19.359	19.076
Posición neta de tesorería	(91.587)	(65.344)
Patrimonio Neto	770.799	787.066
% Deuda / Patrimonio Neto	(22,13%)	(18,31%)
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	(11,88%)	(8,30%)

A 30 de junio de 2026, los Administradores consideran que la estructura de capital y la evolución de los indicadores son aceptables.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo presentaba activos y pasivos de CCREI clasificados como mantenidos para la venta, de acuerdo con el plan de desinversión descrito a continuación. Al 30 de junio de 2026, los Administradores de la Sociedad Dominante han analizado los mismos y consideran que cumplen con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Los activos y pasivos del grupo enajenable al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se detallan a continuación:

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Valor neto contable de las Inversiones Inmobiliarias	40.370	40.363
Otros Activos	677	593
Tesorería	1.313	765
Total	42.360	41.721
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Deudas con entidades de crédito	(27.480)	(27.410)
Otros pasivos financieros	(1.089)	(952)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(148)	(124)
Total	(28.717)	(28.486)

La Sociedad Dominante, el 30 de julio de 2025, procedió a la adquisición del 100% del capital social de una sociedad hasta ese momento sin actividad, que pasó a denominarse Cal Core Real Estate Investment, S.L. (CCREI). Asimismo, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de fondos propios de 51,6 millones de Euros, mediante aportación no dineraria consistente en la contribución del activo correspondiente a la sede de BMW, sita en la Avenida de Burgos 118 de Madrid. La ampliación de capital se realizó a la par por el mismo valor que el inmueble aportado según Informe de los Administradores. En el mismo acto, Cal Core Real Estate Investment, S.L. suscribió un préstamo con un banco por importe de 28 millones de euros, con vencimiento total a cinco años (Bullet) y devengando un tipo de interés de Euribor + 1,4%. Dicho préstamo está sujeto al cumplimiento de un ratio loan to value (LTV) del 70% y un ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) del 145%, conforme a las condiciones estipuladas en el acuerdo de financiación y las garantías hipotecarias sobre el inmueble propiedad del prestatario y de prenda de las cuentas del proyecto. El gasto financiero registrado por esta financiación durante el ejercicio 2025 ascendió a 459 miles de euros.

Durante 2025, la Sociedad Dominante transmitió el 25% de CCREI por 6,3 millones de euros, manteniendo el 75% al cierre anual. Al 31 de diciembre de 2025 se preveía vender el resto de la participación durante 2026. Durante el primer semestre de 2026, se mantiene la intención de continuar con la desinversión y se estima que a cierre del ejercicio 2026 se habrá producido la salida del Grupo.

4

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de los saldos al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, así como sus movimientos, es el siguiente:

Movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Instalaciones	Mobiliario	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2025	469	528	997
Coste	566	604	1.170
Amortización acumulada	(97)	(76)	(173)
Valor neto contable inicial	469	528	997
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Dotación para amortización	(38)	(29)	(67)
Saldo neto al 30 de junio de 2026	431	499	930
Coste	566	604	1.170
Amortización acumulada	(135)	(105)	(240)
Valor neto contable	431	499	930

Movimiento del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

	Instalaciones	Mobiliario	Total
Saldo inicial del ejercicio 2025	454	494	948
Coste	481	515	996
Amortización acumulada	(27)	(21)	(48)
Valor neto contable	454	494	948
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Traspasos	85	89	174
Dotación para amortización	(70)	(55)	(125)
Saldo a 31.12.2025	469	528	997
Coste	566	604	1.170
Amortización acumulada	(97)	(76)	(173)
Valor neto contable	469	528	997

Los traspasos del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 correspondieron a la finalización de obras y a su clasificación como instalaciones técnicas y mobiliario. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han producido altas, bajas o traspasos.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2026 no había elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2026 no se presentaban activos por derecho de uso en este epígrafe.

Es política del Grupo contratar las pólizas de seguro necesarias para cubrir los riesgos que puedan afectar al inmovilizado material.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de los saldos al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 y los movimientos de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones	Inmuebles en curso	Total
Saldo al 31.12.2025	409.176	300.625	64.773	64.810	839.384
Coste	410.690	382.346	119.794	64.810	977.640
Amortización acumulada	-	(80.222)	(55.021)	-	(135.243)
Deterioro acumulado inicial	(1.514)	(1.499)	-	-	(3.013)
Valor neto contable inicial	409.176	300.625	64.773	64.810	839.384
Altas	-	-	-	3.455	3.455
Altas por transacciones (Nota 22)	112	-	-	1.693	1.805
Bajas	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	285	(285)	-
Dotación para amortización	-	(4.522)	(3.417)	-	(7.939)
Deterioro	-	-	-	-	-
Saldo al 30.06.2026	409.288	296.103	61.641	69.673	836.705
Coste	410.802	382.346	120.079	69.673	982.900
Amortización acumulada	-	(84.744)	(58.438)	-	(143.182)
Deterioro acumulado	(1.514)	(1.499)	-	-	(3.013)
Valor neto contable	409.288	296.103	61.641	69.673	836.705

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones	En curso	Total
Saldo a 1.01.2025	427.575	328.736	67.987	7.300	831.598
Coste	427.575	398.099	124.619	7.300	957.593
Amortización acumulada	-	(69.363)	(56.632)	-	(125.995)
Valor neto contable	427.575	328.736	67.987	7.300	831.598
Altas	-	242	4.733	7.740	12.715
Altas por transacciones (Nota 22)	3.442	-	-	51.964	55.406
Bajas	-	-	-	(802)	(802)
Traspasos	-	463	647	(1.284)	(174)
Traspaso a mantenido para la venta	(20.327)	(16.458)	(10.205)	(108)	(47.098)
Dotación para amortización	-	(14.753)	(1.730)	-	(16.483)
Traspaso amortización a mantenido para la venta	-	3.894	3.341	-	7.235
Deterioro	(1.514)	(1.499)	-	-	(3.013)
Saldo a 31.12.2025	409.176	300.625	64.773	64.810	839.384
Coste	410.690	382.346	119.794	64.810	977.640
Amortización acumulada	-	(80.222)	(55.021)	-	(135.243)
Deterioro acumulado	(1.514)	(1.499)	-	-	(3.013)
Valor neto contable	409.176	300.625	64.773	64.810	839.384

En el ejercicio 2025, las altas ordinarias correspondieron principalmente a las obras de reacondicionamiento de distintos activos. La incorporación de Tonglen Logistics, S.L. y los traspasos asociados a CCREI se explican en las Notas 22 y 5, respectivamente. En el semestre de 2026, las altas y traspasos corresponden principalmente al ajuste del pago del precio, y las altas de inmovilizado de Tonglen.

Las altas por adquisiciones del ejercicio 2025 se desglosan en la Nota 22. Los valores en libros al 31 de diciembre de 2025 incorporaban los importes asignados a los activos en dichas transacciones. Los ajustes de la adquisición de Tonglen y la entrada en explotación de la nave en febrero de 2026 se desarrollan en la Nota 22.

El 6 de febrero de 2026 se entregó al arrendatario la nave logística de Villadangos del Páramo.

Durante el ejercicio 2025, el principal motivo de las bajas de 47.098 miles de euros de coste y 7.235 miles de euros de amortización acumulada se corresponde con la aportación no dineraria consistente en la contribución del activo correspondiente a la sede de BMW, sita en la Avenida de Burgos 118 de Madrid a la sociedad Cal Core Real Estate Investments, S, L., que posteriormente se ha clasificado la sociedad como mantenida 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, el Grupo en los cierres en que proceda revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

La evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias se efectúa conforme al criterio de importe recuperable recogido en la Nota 3.5.

A 31 de diciembre de 2025 se dispuso de valoraciones de los inmuebles realizadas por expertos independientes.

Las valoraciones utilizadas en el cierre de 2025 se realizaron bajo la hipótesis de valor de mercado y las referencias de valoración descritas en las cuentas anuales.

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 empleada en el cierre de 2025 para determinar el valor recuperable fue el 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.

En las valoraciones de cierre de 2025 se analizaron los inmuebles de forma individual, considerando los contratos de arrendamiento vigentes y los previsibles.

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 se registró un deterioro de inversiones inmobiliarias de 3.013 miles de euros. Las hipótesis utilizadas por el experto independiente incluían una tasa de descuento media del 8,19% y una rentabilidad de salida media del 5,94%. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se ha realizado un análisis de la necesidad de deterioro o su reversión.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existían inversiones inmobiliarias en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

El coste de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía incluidos en balance al 30 de junio de 2026 asciende a 7.024 miles de euros (6.723 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

d) Seguros

Es política del Grupo 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

Los ingresos y gastos reconocidos procedentes de estas inversiones inmobiliarias durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 son los siguientes:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos por arrendamiento	28.738	26.868
Re-facturación de gastos	3.814	3.613
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(13.976)	(14.038)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(3.166)	(3.153)

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

NOTA 8. PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

El 9 de abril de 2025, el Grupo, a través de la Sociedad Dominante, realizó una inversión de 34.939 miles de euros en la sociedad Westfaliano Europe, S.L. que está domiciliada en la calle José Ortega y Gasset 11, 1º Dcha, 28006, Madrid, mediante la compraventa del 50% de las participaciones de la sociedad participada. En la transacción la Sociedad Dominante adquirió las participaciones por 115,3 millones y le cedieron préstamos por importes de 20,4 millones de euros. Tras varias distribuciones de reservas la contraprestación neta fue de 34,9 millones. En diciembre de 2025 se procedió a la distribución de fondos propios por importe de 953 miles de euros y un ajuste al precio de 33 miles de euros.

La Sociedad Dominante suscribió el 9 de abril de 2025 un acuerdo de socios con el adquirente del otro 50%, dicho acuerdo recoge una opción de venta por el 25 % del capital de Westfaliano Europe, S.L. En caso de que el socio quiera vender, entre el 9 de abril de 2026 y el 8 de abril de 2027, el 25% del capital de Westfaliano Europe, S.L. Zambal estará obligada a adquirirlas. Dicha opción puede ejercerse por única vez mediante notificación en ese período (si no se ejerce dicha opción caduca); una vez notificada la ejecución, se confirmará una fecha de cierre en un máximo de 6 meses y calculará el precio en 15 días hábiles. En caso de que la opción sea ejecutada el precio de venta sería equivalente a la inversión más un rendimiento determinado por ambas partes, por lo que existe la posibilidad de que el valor de mercado sea inferior a dicho precio. Tras la fusión de octubre de 2025, las cuentas anuales describen este compromiso sobre Ahorro Familiar, S.A. Al cierre de 2025 no se consideró relevante su impacto. Al 30 de junio de 2026, la opción de venta sigue sin ejecutarse, ni se ha recibido información de que vaya a producirse (Nota 19).

Con fecha 31 de octubre de 2025 la sociedad Westfaliano Europe, S.L. llevó a cabo un proceso de fusión impropia, mediante el cual Ahorro Familiar, S.A. procedió a absorber a Westfaliano Europe, S.L., dicha fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2025.

Los acuerdos de febrero y marzo de 2026 sobre el régimen SOCIMI y la denominación de Ahorro Familiar se describen en las Notas 1, 15 y 16. A 30 de junio de 2026, el porcentaje de participación del Grupo es 50% (50% a 31 de diciembre de 2025) y el valor contable de la participación asciende a 31.683 miles de euros (34.048 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El valor inicial de la inversión en la fecha de adquisición de 2025 fue el siguiente:

Reconocimiento inicial de la participación adquirida en abril de 2025

	A fecha de compra 9 de abril de 2025
Ahorro Familiar, S.A.	34.939
Valor Puesta en equivalencia inicial	34.939

El movimiento del valor de las participaciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, junto con el movimiento del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Participación puesta en equivalencia — valor contable	31.683	34.048
Movimiento de la participación		Movimiento del primer semestre de 2026
Saldo al 31 de diciembre de 2025		34.048
Adquisiciones y aportaciones		
Dividendos y devoluciones de aportaciones		(3.000)
Participación en resultados del semestre		172
Otros movimientos / ajustes de consolidación		463
Saldo al 30 de junio de 2026		31.683

Movimiento del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

	31 de diciembre de 2024	Valor en fecha de adquisición (Deuda + Inversión)	Costes de adquisición	Distribuciones	Resultado del periodo	31 de diciembre de 2025
Ahorro Familiar, S.A.	-	135.744	5.108	(107.387)	583	34.048
	-	135.744	5.108	(107.387)	583	34.048

La información financiera resumida de la entidad contabilizada por puesta en equivalencia se presenta distinguiendo los saldos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 de los ingresos y resultados de los correspondientes periodos semestrales.

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos de la participada	263.582	259.523
Pasivos de la participada	(203.216)	(193.715)
Fondos propios de la participada	60.366	65.808
Magnitud de la participada (sin ponderar)	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos ordinarios	10.765	5.313
Beneficio / (pérdida) del periodo	344	(1.321)

NOTA 9. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de las categorías de instrumentos financieros, incluido el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11), se detalla a continuación:

a) Activos financieros

30 de junio de 2026

A 30 de junio de 2026	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	Total
A coste amortizado	6.577	19.142	-	25.719
No Corriente	6.577	19.142	-	25.719
A coste amortizado	-	4.176	79.029	83.205
Corriente	-	4.176	79.029	83.205
Total activos financieros	6.577	23.318	79.029	108.924

31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	Total
A coste amortizado	6.741	-	-	6.741
No Corriente	6.741	-	-	6.741
A coste amortizado	86	2.197	78.732	81.015
Corriente	86	2.197	78.732	81.015
Total activos financieros	6.827	2.197	78.732	87.756

Los activos financieros a coste amortizado a largo plazo incluyen principalmente 19.142 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2025) en concepto de préstamos concedidos de acuerdo a lo indicado en la nota 10 y las fianzas propias de la actividad inmobiliaria depositadas en los organismos correspondientes, con vencimientos asociados a los contratos de arrendamiento. Su saldo a 30 de junio de 2026 asciende a 6.577 miles de euros (6.741 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

b) Pasivos financieros

A coste amortizado	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
(Nota 14)		
Deudas con empresas del grupo	50.000	50.000
Deudas con terceros	19.359	19.076
Deudas con entidades de crédito	100.000	75.000
Otros pasivos financieros	17.038	20.529
No Corriente	186.397	164.605
Deudas con empresas del grupo	1.257	-
Dividendo activo a pagar	27.913	-
Otras deudas	103	82
Otros pasivos financieros	-	14.884
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.475	9.464
Corriente	32.748	24.430

9.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Los importes de los instrumentos financieros clasificados por año de vencimiento se muestran separadamente para el cierre intermedio al 30 de junio de 2026 y para el cierre anual al 31 de diciembre de 2025. El tramo de 2026 del cuadro intermedio comprende únicamente los vencimientos posteriores al 30 de junio de 2026.

30 de junio de 2026

Activos Financieros	2026 jul.-dic.	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Préstamos partidas a cobrar con terceros	4.166	-	-	-	-	-	4.166
Deudores varios	10	-	-	-	-	-	10
Otras inversiones financieras	-	20.708	2.032	1.438	-	1.541	25.719
Total activos financieros	4.176	20.708	2.032	1.438	-	1.541	29.895

31 de diciembre de 2025

Activos Financieros	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Préstamos partidas a cobrar con terceros	2.197	-	-	-	-	-	2.197
Otras inversiones financieras	86	1.425	151	3.378	-	1.787	6.827
Total activos financieros	2.283	1.425	151	3.378	-	1.787	9.024

30 de junio de 2026

Pasivos Financieros	2026 jul.-dic.	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Dividendo Activo a pagar	27.913	-	-	-	-	-	27.913
Deudas a largo plazo en entidades financieras (Nota 14)	-	-	-	100.000	-	-	100.000
Deudas con terceros (Nota 14)	-	9.680	9.679	9.764	-	-	29.123
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14 y 20)	1.257	-	-	50.000	-	-	51.257
Deudas comerciales (Nota 14)	3.475	-	-	-	-	-	3.475
Otros pasivos financieros (Nota 14)	103	1.736	2.258	1.598	-	1.682	7.377
Total pasivos financieros	32.748	11.416	11.937	161.362	-	1.682	219.145

31 de diciembre de 2025

Pasivos Financieros	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Deudas a largo plazo en entidades financieras (Nota 14)	-	-	-	-	75.000	-	75.000
Deudas con terceros (Nota 14)	-	9.538	9.538	-	-	10.347	29.423
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14 y 20)	-	-	-	-	50.000	-	50.000
Deudas comerciales (Nota 14)	9.464	-	-	-	-	-	9.464
Otros pasivos financieros (Nota 14)	14.966	1.692	168	3.415	-	4.907	25.148
Total pasivos financieros	24.430	11.230	9.706	3.415	125.000	15.254	189.035

NOTA 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

La composición de los saldos al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Préstamos concedidos	I) 19.142	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	II) 6.577	6.741
	25.719	6.741
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.198	1.175
Linealización de rentas y anticipos	III) 1.968	972
Deudores varios	10	50
Administraciones Públicas	789	984
Inversiones financieras a corto plazo	-	86
	4.965	3.267
	30.684	10.008

I) La Sociedad Dominante formalizó el 19 de mayo de 2026 un préstamo por importe de 54 millones de euros, por un periodo de 2 años y un tipo de interés del 9% anual, con una comisión de disponibilidad del 0,20% anual de la parte no dispuesta del préstamo. El importe dispuesto a 30 de junio de 2026 asciende a 19.142 miles de euros, y se han devengado intereses en el periodo de 6 meses finalizado en dicha fecha por importe de 198 miles de euros. El préstamo cuenta con garantía hipotecaria y con obligación de cumplimiento de ciertos ratios LTV.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

II) 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 Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA).

III) La linealización de rentas y anticipos a 30 de junio de 2026 asciende a 1.968 miles de euros (972 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y corresponde al valor actual de la facturación pendiente de emitir por las rentas escalonadas de los contratos de arrendamiento. Los restantes saldos de clientes corresponden a cuentas a cobrar derivadas de la actividad del Grupo.

Los préstamos y partidas a cobrar a corto plazo se presentan de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 3.6. 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.

a) Correcciones valorativas por deterioro

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no se identificaron préstamos y partidas a cobrar vencidos ni se registró provisión por deterioro.

b) Desglose de saldos por moneda

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar estaban denominados en euros.

NOTA 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se desglosan del siguiente modo:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo	79.029	78.732
Total	79.029	78.732

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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 no existían restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 12. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, RESERVAS Y OTROS COMPONENTES DEL PATRIMONIO NETO

a) Capital y Prima de emisión

Capital social y prima de emisión (importes en euros; acciones en unidades)

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Capital social (euros)	646.006.452	646.006.452
Prima de emisión (euros)	66.521.598	66.521.598
Total capital y prima (euros)	712.528.050	712.528.050

La Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2026 aprobó las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante correspondientes a 2025 y la distribución de su resultado, cuyo dividendo se pagó el 21 de julio de 2026, así como la reelección de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el accionista con una participación superior al 5% era Erawan Oriental Pte. Ltd., con 624.214.695 acciones y una participación del 96,63%.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 no existían restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

b) Acciones en patrimonio propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantenía 525.222 acciones propias, con un valor contable de 669 miles de euros. A 30 de junio de 2026, mantiene 508.272 acciones propias, representativas del 0,08% de su capital social (un 0,08% al 31 de diciembre de 2025), con un valor contable de 654 miles de euros y un precio medio de adquisición de 1,29 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.

Las acciones propias se presentan minorando los fondos propios por 669 miles de euros a 30 de junio de 2026 (669 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

c) Reservas

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Reserva Legal	38.727	35.616
Otras reservas	3.850	15.194
	42.577	50.810

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.

La reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 38.727 miles de euros a 30 de junio de 2026 (35.616 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026, las otras reservas incluían reservas de consolidación de las sociedades dependientes por 121 miles de euros (3.001 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), reservas por operaciones con participaciones no dominantes por (9.694) miles de euros ((1.230) miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y reservas voluntarias por 13.423 miles de euros (13.423 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 del periodo.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia o 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, ajustado por los instrumentos potencialmente dilusivos. A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 no existían instrumentos dilusivos.

El cuadro siguiente presenta el resultado y el número de acciones utilizados para calcular las ganancias básicas y diluidas por acción de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Beneficio neto	12.580	11.157
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	471.653	525.222
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,02	0,02
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,02	0,02

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 los estados financieros intermedios consolidados y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

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 2025, las reservas en sociedades consolidadas por integración global ascendían a 3.001 miles de euros: 198 miles de euros correspondían a Bato Real Estate, S.L.U. y 2.803 miles de euros a Cal Core Real Estate Investments, S.L. A 30 de junio de 2026, su importe es de 121 miles de euros, con el siguiente desglose por sociedad: 127 miles de euros correspondían a Bato Real Estate, S.L.U. y (6) a Tonglen Logistics, S.L..

f) Socios Externos

Los socios externos ascendían a 3.445 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, correspondientes al 25% de Cal Core Real Estate Investments, S.L. no perteneciente a la Sociedad Dominante. A 30 de junio de 2026, el saldo es de 3.383 miles de euros y el resultado del semestre atribuido a socios externos es de 143 miles de euros.

Subvenciones, donaciones y legados

El Grupo ha recibido, durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026, subvenciones por las inversiones en el inmovilizado material que ascienden a 385 miles de euros (409 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), no siendo las mismas reembolsables se están reconociendo por la cuenta de resultados consolidada como beneficio, el importe registrado en los primeros seis meses del ejercicio 2026 ascienden a 36 miles de euros (43 miles de euros al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025).

NOTA 13. RESULTADO DEL PERIODO Y APLICACIÓN DEL RESULTADO

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 presentada a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2025 fueron los siguientes:

	31 de diciembre de 2025
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	31.014
	31.014
Aplicación	
Reserva Legal	3.101
Dividendos	27.913
	31.014

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad Dominante está 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).

El 21 de julio de 2026 se realizó el pago del dividendo de conformidad con el acuerdo segundo adoptado por la Junta General ordinaria de accionistas del pasado 29 de junio de 2026.

NOTA 14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	I) 100.000	75.000
Deudas con terceros	II) 19.359	19.076
Deudas de Cuentas de participación	III) 9.764	10.347
Fianzas recibidas	IV) 7.274	10.182
Deudas con empresas de grupo	V) 50.000	50.000
Total	186.397	164.605
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con terceros	103	82
Provisiones a corto plazo	VI) 3.257	22
Deudas con empresas de grupo	V) 1.257	-
Dividendo activo a pagar	27.913	-
Otros pasivos financieros	VII) -	14.884
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.475	9.464
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.120	1.223
Total	37.125	25.675
Total	223.522	190.280

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El 28 de junio de 2024, la Sociedad Dominante suscribió una financiación por 75 millones de euros a un tipo fijo del 3%, con una comisión de no disposición del 0,5%. La adenda de 4 de junio de 2025 amplió el límite a 100 millones de euros y extendió el vencimiento hasta el 21 de junio de 2030, manteniendo el tipo fijo del 3%. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2025 era de 75.000 miles de euros. A 30 de junio de 2026, el importe dispuesto en su totalidad es de 100.000 miles de euros; los intereses y comisiones devengados durante el semestre ascienden a 1.335 miles de euros. Cuenta con una ratio LTV del 50%, que los Administradores de la Sociedad Dominante considera que se cumplirá.

II) La financiación del vendedor asociada a la adquisición de Bato Real Estate, S.L. (anteriormente Tailor Propco Spain, S.L.), formalizada el 15 de diciembre de 2023, tiene un nominal de 20.500 miles de euros y vencimientos a cuatro y cinco años, por el 50% del principal en cada fecha. Devenga un interés contractual del 0,25% y se valora a coste amortizado. A 31 de diciembre de 2025, su valor contable era de 19.076 miles de euros y el descuento pendiente de imputar ascendía a 1.424 miles de euros. A 30 de junio de 2026, el valor contable es de 19.359 miles de euros, el descuento pendiente de 1.141 miles de euros y el gasto financiero del semestre de 310 miles de euros.

III) En noviembre de 2025, la Sociedad Dominante formalizó tres contratos de cuentas en participación, con una aportación de 3,5 millones de euros por cada partícipe, destinados a la inversión del Grupo en el 50% de Ahorro Familiar, S.A. Los partícipes participan en los resultados y pérdidas del negocio. Durante 2025 se reembolsaron 153 miles de euros; el saldo a 31 de diciembre de 2025 ascendía a 10.347 miles de euros. El saldo a 30 de junio de 2026, asciende a 9.764 miles de euros, tras la distribución de 583 miles de euros.

IV) Los depósitos y fianzas recibidos de los arrendatarios garantizan el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y sus vencimientos se corresponden con los de dichos contratos. De dicho importe a 30 de junio de 2026 pertenecían 6.669 miles de euros a Zambal Spain Socimi, S.A. y 605 miles de euros a Tonglen Logistics, S.L., a 31 de diciembre de 2025 la totalidad del importe pertenecía a la Sociedad Dominante.

V) Las deudas con empresas del grupo incluían a 31 de diciembre de 2025 el préstamo de Erawan Oriental Pte. Ltd., por 50.000 miles de euros. Tras la novación de 15 de diciembre de 2025, su tipo de interés es del 5,0% y su vencimiento el 30 de junio de 2030. Los saldos y las operaciones del semestre se desglosan en la Nota 20.

VI) Se encuentran las provisiones por IBI y tasas a realizar durante el ejercicio por importe de 3.745 miles de euros (22 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

VII) A 31 de diciembre de 2025, los otros pasivos financieros incluían 14.839 miles de euros pendientes de pago al vendedor de Tonglen Logistics, S.L., sujetos al ajuste del precio vinculado a la entrega de la nave al arrendatario. La entrega tuvo lugar el 6 de febrero de 2026 y el precio final de las acciones se fijó en 16.166 miles de euros.

a) Valor contable y valor razonable

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, salvo el efecto del descuento de la financiación del vendedor de Bato Real Estate, S.L., el valor contable de las deudas se consideraba próximo a su valor razonable.

b) Desglose de saldos por moneda

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, los débitos y partidas a pagar del Grupo estaban denominados en euros.

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

Los saldos con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, desglosados por sociedad, son los siguientes:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Otros créditos con las Adm. Públicas		
Bato Real Estate SL	29	94
Tonglen Logistics, SL	-	557
Zambal Spain Socimi, S.A.	760	333
Total	789	984
Otras deudas con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	(712)	(956)
Tonglen Logistics, SL	(245)	(117)
Bato Real Estate SL	(163)	(150)
Total	(1.120)	(1.223)

El detalle por conceptos de los saldos con las Administraciones Públicas a ambas fechas es el siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. deudora por IS	789	427
H.P. deudora por otros conceptos fiscales	-	557
Total	789	984
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. Acreedores por IVA	(938)	(834)
H.P. Acreedora por IRPF e IRNR	(182)	(342)
H.P. Acreedora por Seguridad Social y otros	-	(47)
Total	(1.120)	(1.223)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se presenta a continuación, junto con la conciliación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Conciliación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo ingresos y gastos del periodo			12.723	12	(36)	(24)
Impuesto sobre Sociedades						
Diferencias permanentes	-	-	-			
Diferencias temporarias	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			12.723			(24)
			IS al 0%			(24)
			IS al 25%			-

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Conciliación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo ingresos y gastos del periodo			11.157	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades						
Diferencias permanentes	-	-	-			
Diferencias temporarias	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			11.157			

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 de 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios. La Sociedad Dominante recibió de la Administración Tributaria la comunicación de inicio de actuaciones de comprobación del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2019 a 2021, el Impuesto de Sociedades gravamen especial dividendos SOCIMI de los ejercicios 2019 a 2022 y retenciones a cuenta de no residentes de octubre de 2019 a diciembre de 2022. Con fecha 3 de octubre de 2024 se firmó en conformidad un acta en relación a las actuaciones del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2019 a 2021, sin cuota de liquidación, ni sanción, adicionalmente se recibió con fecha de 12 de marzo de 2025 una comunicación de terminación de procedimiento inspector en relación a el Impuesto de Sociedades gravamen especial dividendos SOCIMI de los ejercicios 2019 a 2022, sin impacto para la Sociedad Dominante. Por último, con fecha 3 de marzo de 2025, se recibió un acuerdo de liquidación, en relación a un acta firmada en disconformidad, en relación a las retenciones a cuenta de no residentes de octubre de 2019 a diciembre de 2022, con un importe en cuota de 11.708 miles de euros y unos intereses de 1.889 miles de euros en interese, se procedió a presentar un recurso de reposición en el Tribunal Económico Administrativo Central y la solicitud de suspensión del cobro del mismo. El análisis de los expertos independientes contratados por la Sociedad Dominante y el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que las posibilidades de que los tribunales den la razón a la Sociedad son elevadas, por lo que no estiman impacto de la liquidación. Hasta fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se ha recibido novedad alguna en relación a este proceso.

Los Administradores del Grupo 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 semestrales adjuntas.

NOTA 16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
 - 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.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
 - Las cuentas anuales de 2025 desglosaban 850 miles de euros de reservas procedentes de rentas sometidas al régimen general y 49.960 miles de euros correspondientes a rentas sometidas al tipo del 0%. A 30 de junio de 2026, las reservas consolidadas ascienden a 42.577 miles de euros (Nota 12), de los que 1.258 miles de euros proceden de rentas sometidas al régimen general y 41.319 miles de euros de rentas sujetas al tipo del 0%. El incremento de las reservas de régimen general corresponde al resultado de 2025 atribuible al Grupo de Cal Core Real Estate Investments, S.L., sociedad no acogida al régimen SOCIMI (408 miles de euros).
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, así como la fecha de acuerdo de distribución de los dividendos:

Año Fiscal	Resultado del Ejercicio Individual de la Sociedad Dominante (miles de Euros)	Dividendo (miles de Euros)	0%	25% (miles de Euros)	Fecha Aprobación
31/03/2015	28.695	22.956	22.956	-	30/09/2015
31/12/2015	8.346	6.676	6.676	-	27/06/2016
31/12/2016	27.489	24.740	17.086	7.654	27/06/2017
31/12/2017	20.204	18.184	18.184	-	28/06/2018
31/12/2018	22.671	20.404	20.404	-	28/06/2019
31/12/2019	99.552	79.642	79.642	-	30/06/2020
31/12/2020	33.142	27.874	27.874	-	24/06/2021
31/12/2021	37.913	34.122	34.122	-	28/06/2022
31/12/2022	25.438	22.894	22.894	-	28/06/2023
31/12/2023	25.709	23.138	23.138	-	20/06/2024
31/12/2024	27.004	24.305	24.305	-	18/06/2025
31/12/2025	31.014	27.913	27.913	-	29/06/2026

- El cuadro anterior recoge los dividendos históricos de la fuente anual y permite incorporar, separadamente, el acuerdo de aplicación del resultado de 2025 adoptado durante 2026. La propuesta incluida en las cuentas anuales de 2025 se reproduce en la Nota 13; su aprobación, pago y los eventuales gravámenes especiales no se presumen.
- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:
 - Al 30 de junio de 2026 no se han distribuido dividendos con cargo a las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, así como identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

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 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.
- 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.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Francisco Gervás 10 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2023.
- Edificio de Oficinas situado en Calle Ramírez de Prado 5 (Madrid) adquirido el 9 de abril de 2025.
- Nave Logística situada en Villadangos del Páramo (León) adquirida el 23 de diciembre de 2025.

(*) A 30 de junio de 2026 el activo marcado con asterisco se identifica como no apto para el régimen SOCIMI, sin superar el límite del 20%.

Las acciones de la Sociedad Dominante se negocian en BME Growth desde el 1 de diciembre de 2015.

NOTA 17. 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 de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Madrid	94%	100%
León / otros mercados	6%	-
	100%	100%

El importe de Otros ingresos de Explotación se corresponde con ingresos que no son procedentes de contratos de arrendamiento y no son recurrentes.

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

El importe neto de la cifra de negocios de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 se desglosa por actividad como sigue:

Actividad	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Arrendamiento de inmuebles	27.925	25.991
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	813	877
Refacturación de gastos	3.814	3.613
	32.552	30.481

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

e) Gastos de personal

El número medio de empleados durante el primer semestre de 2026 asciende a 2, con el siguiente desglose por sociedad y categoría: Uno perteneciente a Tonglen Logistics, S.L. y otro a Cal Core Real Estate, S.L., los dos con categoría de titulado superior, a cierre de 30 de junio de 2026 el ascendía a 2 empleados varones en la misma categoría a 30 de junio de 2025 no había empleados en el Grupo. Los gastos de personal del semestre ascienden a 36 miles de euros. El gasto de personal del periodo comparable de 2025 fue de 255 miles de euros, de los que la totalidad correspondía a los miembros del Consejo de Administración (Nota 21).

No hay empleados con discapacidad igual o superior al 33% durante el semestre.

f) Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio es el siguiente:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Reparaciones y conservación	961	798
Servicios de profesionales independientes	3.004	2.698
Primas de seguros	278	187
Servicios bancarios y similares	71	62
Publicidad y Propaganda	41	17
Suministros	628	511
Otros servicios	602	623
Otros tributos	3.570	3.566
Total	9.155	8.462

El importe incluido en la línea "Tributos" corresponde principalmente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto de Actividades Económicas.

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los ingresos y gastos financieros de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio es el siguiente:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos financieros:		
De terceros	633	218
Total	633	218
Gastos financieros:		
De terceros	(310)	(302)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.257)	(1.131)
Por deudas con entidades de crédito	(1.925)	(239)
Total	(3.492)	(1.672)
Total resultado financiero	(2.859)	(1.454)

Los gastos financieros con empresas del grupo corresponden a los intereses del préstamo de Erawan Oriental Pte. Ltd., cuyo saldo y condiciones se describen en la Nota 20. Los restantes gastos financieros incluyen la financiación bancaria, la financiación del vendedor de Bato y los demás conceptos que se detallan en la Nota 14.

Los ingresos financieros del semestre, que ascienden a 633 miles de euros (218 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025), corresponden a los intereses devengados por el préstamo de 54 millones de euros concedido por la Sociedad Dominante el 19 de mayo de 2026, por importe de 198 miles de euros (Nota 10), y a la remuneración de las cuentas corrientes del Grupo, por importe de 435 miles de euros.

NOTA 19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) Pasivos contingentes

A 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 el Grupo no está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos e instrumentos financieros

La Sociedad Dominante ha suscrito el 9 de abril de 2025 un acuerdo de socios con el adquirente del otro 50% de Ahorro Familiar, S.A., dicho acuerdo recoge una opción de venta por el 25 % del capital de la sociedad. En caso de que el socio quiera vender, entre el 9 de abril de 2026 y el 8 de abril de 2027, el 25% del capital de Ahorro Familiar, S.A.. Zambal estará obligada a adquirirlas. Dicha opción puede ejercerse por única vez mediante notificación en ese período (si no se ejerce dicha opción caduca); una vez notificada la ejecución, se confirmará una fecha de cierre en un máximo de 6 meses y calculará el precio en 15 días hábiles. En caso de que la opción sea ejecutada el precio de venta sería equivalente a la inversión más un rendimiento determinado por ambas partes, por lo que en la medida en que existe la posibilidad de que el valor de mercado sea inferior a dicho precio, no se considera que el impacto sea relevante a cierre del ejercicio 2025 ni a 30 de junio de 2026. A 30 de junio de 2026, no se ha notificado el ejercicio de la opción.

Avales

Debido a la adquisición de inmuebles y a algunas actuaciones sobre los mismos, la Sociedad Dominante ha prestado avales a terceros por valor de 13.603 miles de euros a 30 de junio de 2026 (13.603 miles de euros a 30 de junio de 2025, como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos).

Compromisos por arrendamiento operativo

Las sociedades del Grupo alquilan varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, excluidos los gastos repercutidos, a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Menos de 1 año	57.008	54.122
Entre 1 y 5 años	143.897	101.434
Más de 5 años	167.011	23.760

NOTA 20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas se identifican atendiendo a las relaciones de control, influencia significativa y vinculación con los administradores. Las operaciones y saldos entre entidades integradas globalmente se eliminan en estos estados financieros intermedios consolidados.

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

Las operaciones con partes vinculadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se muestran a continuación, junto con las del periodo comparable de seis meses terminado el 30 de junio de 2025:

30 de junio de 2026

Parte vinculada	Servicios recibidos	Gastos / ingresos financieros
Erawan Oriental, Pte. Ltd	-	1.257
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.295	-
Total	2.295	1.257

30 de junio de 2025

Parte vinculada	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.253	-
Erawan Oriental PTE, Ltd	-	1.131
Total gastos	2.253	1.131

Los servicios recibidos de IBA Capital Partners, S.L. durante el primer semestre de 2026 ascienden a 2.295 miles de euros (2.253 miles de euros en el primer semestre de 2025).

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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 ni en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

El saldo del préstamo con Erawan Oriental Pte. Ltd. asciende a 51.257 miles de euros a 30 de junio de 2026 (50.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Los intereses devengados pendientes de pago, otros saldos con partes vinculadas y su clasificación corriente o no corriente son 1.257 miles de euros.

El préstamo de Erawan Oriental Pte. Ltd. se formalizó el 24 de mayo de 2021. La novación de 15 de diciembre de 2025 estableció un tipo de interés del 5,0% y vencimiento el 30 de junio de 2030.

El contrato de préstamo y promesa de compraventa de Tonglen se suscribió el 1 de julio de 2024. Tras la adquisición del 100% de Tonglen por la Sociedad Dominante el 23 de diciembre de 2025, sus saldos y operaciones recíprocas se eliminan en consolidación.

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 21. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ascienden a 0 miles de euros (255 miles de euros en el primer semestre de 2025), además de los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 20.

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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026, ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 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 del Grupo: Planifica, dirige y controla las actividades del Grupo, 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 del Grupo o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Si bien la Sociedad Dominante no dispone de Alta Dirección las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y en el Gestor, IBA Capital Partners S.L.

NOTA 22. COMBINACIONES DE NEGOCIOS Y ADQUISICIONES DE ACTIVOS

a) Antecedentes de la adquisición de Tonglen Logistics, S.L. en 2025

El 23 de diciembre de 2025, el Grupo adquirió el 100% de Tonglen Logistics, S.L., mediante la adquisición de 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. El cuadro de asignación de la adquisición recogido en las cuentas anuales de 2025, que se reproduce a continuación como antecedente histórico, desglosa el precio y los costes de transacción. El precio estaba sujeto a ajuste y pago aplazado hasta la terminación y entrega de la nave al arrendatario.

En la contabilización de la adquisición en 2025, la plusvalía se asignó a inversiones inmobiliarias.

La operación se trató en las cuentas anuales consolidadas de 2025 como una adquisición de activos, con el siguiente desglose histórico:



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Asignación de la adquisición a 23 de diciembre de 2025 (miles de euros)

	Miles de euros
Compra de Participaciones	14.839
Gastos de Transacción	45
Contraprestación total transferida	14.884
Efectivo	2.991
Inversiones inmobiliarias	55.406
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.458
Deudas con terceros	(39.580)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(6.391)
Total activos netos identificables	14.884

Los principales aspectos considerados en la asignación de la plusvalía pagada fueron los siguientes:

- Las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias a la fecha de adquisición se calcularon sobre la base de su valor razonable, mediante el descuento de flujos de caja futuros realizado por un experto independiente.

Las hipótesis de valoración y su actualización al cierre intermedio se describen en la Nota 7.

Tonglen aportó al resultado consolidado de 2025 unas pérdidas de 6 miles de euros. Su contribución al resultado y a los flujos de efectivo del primer semestre de 2026 es unas pérdidas de 2 miles de euros.

b) Terminación de la nave y ajuste del precio durante el primer semestre de 2026

El 6 de febrero de 2026 se entregó al arrendatario la nave logística de Villadangos del Páramo. Tras la entrega, el precio final de las acciones se fijó en 16.166 miles de euros. El ajuste del precio respecto del registrado a 31 de diciembre de 2025, se ha asignado contablemente a inversiones inmobiliarias, por un importe de 1.805 miles de euros.

NOTA 23. 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 24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

La Sociedad es auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Los honorarios devengados por ésta durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 por los trabajos de revisión limitada ascendieron a 20 miles de euros (19 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025), y no se han devengado honorarios por otros servicios de verificación durante este periodo.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría, relacionados con servicios fiscales, por un global de 26 miles de euros (63 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025).

No se han prestado servicios exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 y 2025.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Excepto por lo identificado en los presentes estados financieros a fecha de 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de formulación, no se han producido acontecimientos significativos que no hayan sido recogidos en dichos estados financieros intermedios.

* * * * *

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 20 de octubre de 2026, 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 los estados financieros intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Presidente:

Thierry Yves Marie Julienne

Consejero:
Gregory Clerc



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo

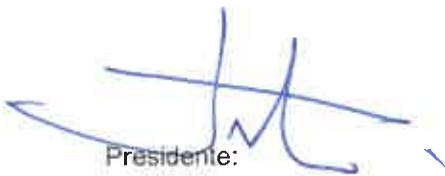
ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 20 de octubre de 2026, 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 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Presidente:

Thierry Yves Marie Julienne



Consejero:

Guy de Clercq



Secretario:

Ivan Azinovic Gamo

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025(*):

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	898.345	878.218
Inmovilizado material	930	997
Inversiones inmobiliarias	720.533	726.936
Inversiones a largo plazo en empresas del grupo y asociadas	105.368	105.063
Inversiones financieras a largo plazo	71.514	45.222
Otros activos financieros	71.514	45.222
ACTIVO CORRIENTE	99.079	95.926
Activo no corrientes mantenidos para la venta	18.516	18.648
Inversiones financieras a corto plazo	-	86
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.024	1.436
Periodificaciones a corto plazo	1.661	919
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	74.878	74.837
TOTAL ACTIVO	997.424	974.144

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO	775.141	792.154
FONDOS PROPIOS	774.909	791.912
Capital	646.006	646.006
Prima de emisión	66.522	66.522
Reservas	52.141	49.040
Acciones Propias	(654)	(670)
Resultado del ejercicio	10.894	31.014
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	232	242
PASIVO NO CORRIENTE	185.792	161.021
Deudas a largo plazo en entidades financieras	100.000	75.000
Deudas a largo plazo	35.792	36.021
Otras deudas con terceros	-	-
Otros pasivos financieros	35.792	36.021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	50.000	50.000
PASIVO CORRIENTE	36.491	20.969
Dividendo activo a pagar	27.913	-
Deudas a corto plazo	103	14.839
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.080	6.048
Provisiones a corto plazo	3.124	82
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.257	-
Periodificaciones	14	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	997.424	974.144

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025(*):

(Expresado en miles de euros)

	30/06/2026	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocios	27.142	28.658
Gastos de personal	-	(255)
Sueldos y salarios	-	(255)
Otros gastos de explotación	(8.429)	(8.215)
Servicios exteriores	(5.117)	(4.766)
Tributos	(3.312)	(3.449)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(7.497)	(8.008)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	23	28
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.239	12.208
Ingresos financieros	2.557	436
Gastos financieros	(2.902)	(1.672)
RESULTADO FINANCIERO	(345)	(1.236)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.894	10.972
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	10.894	10.972
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	10.894	10.972

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.