

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:

El informe de sostenibilidad de la Sociedad del año 2025 que se adjunta a la presente comunicación.

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.

2025

Zambal Spain Socimi S.A.

Informe de Sostenibilidad

Índice



01

Carta
del Presidente



02

La Compañía



03

Estrategia y objetivos de
sostenibilidad



04

Medio ambiente



05

Compromiso
con los grupos de
interés



06

Gobernanza
y ética empresarial



07

Mirando al futuro



08

Sobre este informe



01

Carta del Presidente



Carta del Presidente



Thierry Julienne
Presidente de Zambal Spain

2025 supuso un avance relevante en nuestra trayectoria de sostenibilidad, al completar las primeras evaluaciones de materialidad, carbono y riesgos climáticos.

Me complace presentar el primer Informe de Sostenibilidad de Zambal, que cubre el año fiscal 2025. Hemos decidido dar este paso porque las consideraciones de sostenibilidad son cada vez más relevantes para la calidad, la resiliencia y la competitividad a largo plazo de los activos inmobiliarios, así como para las expectativas de inquilinos, proveedores y autoridades públicas.

Para Zambal, sostenibilidad significa gestionar nuestra cartera con una perspectiva a largo plazo: mejorar la eficiencia y la resiliencia de nuestros edificios, proporcionar espacios de alta calidad para sus usuarios e incorporar información medioambiental y social fiable en las decisiones de inversión y gestión de activos.

Durante 2025, completamos nuestro primer Análisis de Doble Materialidad, el cálculo de huella de carbono cubriendo los Alcances 1, 2 y las categorías clave del Alcance 3, así

como la evaluación de riesgos climáticos, mientras continuamos mejorando la certificación medioambiental y el rendimiento energético.

La huella de carbono nos ha proporcionado una comprensión más clara de nuestro perfil de emisiones. En particular, muestra que las emisiones indirectas de Alcance 3, incluidas aquellas asociadas a activos arrendados y a la cadena de valor en general, representan la gran mayoría de nuestra huella. Esto refuerza la importancia de trabajar de forma colaborativa con inquilinos, proveedores y otros socios.

Nuestras prioridades para los próximos años son fortalecer la calidad y la cobertura de los datos medioambientales, mejorar el acceso a la información para los inquilinos y definir objetivos medibles de reducción de emisiones. También queremos seguir desarrollando nuestro enfoque de bienestar de los

inquilinos, la gestión responsable de proveedores y la inclusión de cláusulas de sostenibilidad en las relaciones contractuales pertinentes.

Al ser nuestro primer ejercicio de reporte, reconocemos que algunas áreas aún presentan limitaciones de datos. Tenemos la intención de abordarlas de forma progresiva y transparente, desarrollando un enfoque práctico y creíble de sostenibilidad que respalde el valor a largo plazo de nuestra cartera.

Quisiera agradecer a nuestros inquilinos, proveedores, socios comerciales, accionistas y a los equipos implicados en la gestión de los activos de Zambal por su contribución a este proceso.

02

La Compañía



La Compañía

Modelo de negocio

Zambal Spain SOCIMI, S.A. (en adelante "Zambal") es un vehículo de inversión creado en 2013 que invierte y gestiona activos inmobiliarios de primer nivel en mercados consolidados tanto a nivel geográfico como sectorial (oficinas o comercial).

Zambal opera bajo un modelo gestionado externamente, sin empleados ni filiales, por lo que la empresa es gestionada por IBA Capital Partners S.L. (en adelante "IBA"), una empresa privada independiente de gestión de capital especializada en inversión inmobiliaria. Bajo este acuerdo, IBA es responsable de la gestión estratégica y operativa de la cartera, incluyendo la gestión de activos, los procesos de arrendamiento, mantenimiento y toma de decisiones de inversión a lo largo de toda la cadena de valor.

El modelo de negocio de la Compañía se basa en la propiedad a largo plazo y la gestión activa de una cartera acotada de activos inmobiliarios, con el fin de generar rentas estables y preservar e incrementar su valor. Las principales actividades a lo largo de la cadena de valor incluyen la selección de inversiones, la estrategia de arrendamiento, la operación, el mantenimiento y el reposicionamiento de los activos, dentro del epígrafe CNAE L68.20 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

En este contexto, la exposición de Zambal a impactos, riesgos y oportunidades de sostenibilidad se centra principalmente en el rendimiento de los activos, la eficiencia operativa y las expectativas cambiantes de inquilinos, inversores y reguladores. Como respuesta, los criterios de sostenibilidad se integran de forma progresiva en la gestión de activos y en la toma de decisiones, en particular el rendimiento energético, los riesgos climáticos y la alineación regulatoria.

Este enfoque apoya la alineación del rendimiento financiero con la creación de valor a largo plazo, reforzando el posicionamiento de Zambal como plataforma inmobiliaria especializada y permitiendo la integración gradual de consideraciones de sostenibilidad a lo largo de su estrategia, operaciones y cadena de valor.



Zambal de un vistazo

 Métricas operativas
345.060 m² Superficie construida
6 15 Bajo control operativo Activos totales
21 86% Inquilinos Tasa de ocupación

 Métricas financieras
1.220 M€¹ Valor Bruto de los Activos (GAV)
60,7 M€ Facturación
0€ Deuda bancaria

 Métricas ESG
3.667 tCO₂e Huella de carbono total
5.875 MWh 95% Electricidad total electricidad cubierta por GdO
30.400 m³ Extracción total de agua

 Métricas ESG
11/15 Activos certificados
0,06 kgCO₂e/€ Intensidad de GEI (facturación 2025)
100% Activos evaluados por riesgo climático

¹GAV incluye la participación proporcional (50%) de Zambal en una inversión inmobiliaria controlada conjuntamente.

01 02 03 04 05 06 07 08

La Compañía

Activos

Zambal posee una cartera de activos de oficinas y de uso comercial de primer nivel en Madrid, además de un activo logístico en León adquirido en diciembre de 2025, que estaba en construcción y, por tanto, no incluido en las métricas ESG del ejercicio. La cartera refleja una estrategia centrada en la calidad de los activos, ubicaciones privilegiadas y valor a largo plazo. La Compañía también posee un 50% de participación en una inversión inmobiliaria conjuntamente controlada, sobre la que no ejerce control operativo.

La Compañía concentra su actividad en un número limitado de propiedades que pueden gestionarse activamente y monitorizarse de cerca a lo largo del tiempo, en lugar de buscar diversificar por volumen.

15 21 1.220 M€

Activos Inquilinos Valor Bruto del Activo (GAV)²

- 1



Parque Empresarial Tripark
10.480 m² + 411 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 2



Avda. de Burgos 118
11.237 m² + 524 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 3



Edificio Novus
42.945 m² + 561 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 4



Parque de Ocio Manoteras
13.000 m² + 980 plazas de aparcamiento | Comercio
- 5



Santiago de Compostela 96
14.731 m² + 182 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 6

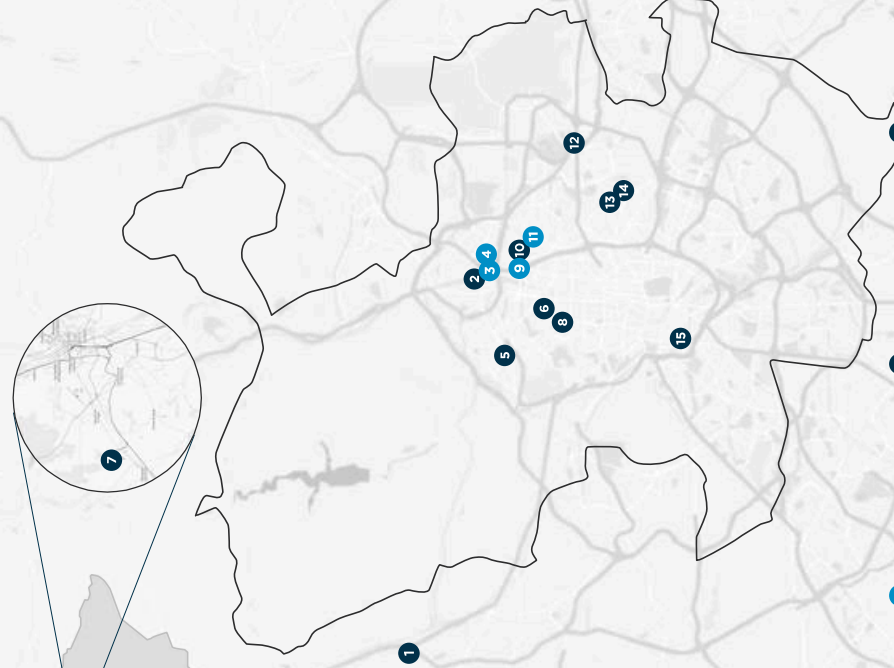


Francisco Gervás 10
7.954 m² + 168 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 7

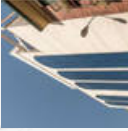


Almacén Logístico
64.000 m² | Logística

- Monoinquilino
- Multinquilino



- 8



Lérida 44
4.045 m² | Oficinas
- 9



One Ágora
31.734 m² + 450 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 10



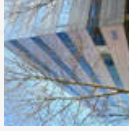
Avda. de San Luis 77
31.899 m² + 979 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 11



Avda. de San Luis 25
16.899 m² + 403 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 12



Edificio Vodafone
51.707 m² + 1.503 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 13



Albarraçin 25
14.904 m² + 191 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 14



Albarraçin 31
19.727 m² + 250 plazas de aparcamiento | Oficinas
- 15



Edificio Princ
9.798 m² + 187 plazas de aparcamiento | Oficinas

²GAV incluye la participación proporcional (50%) de Zambal en una inversión inmobiliaria controlada conjuntamente.

Certificaciones

Zambal combina certificaciones de sostenibilidad con certificaciones de eficiencia energética a lo largo de la cartera de activos, lo que permite a la empresa comunicar los avances logrados en la mejora del perfil operativo y medioambiental de sus edificios.

Como resultado, los estándares e indicadores técnicos a nivel de activo dan mayor visibilidad a los atributos de sostenibilidad de la cartera y respaldan la mejora continua de su comportamiento ambiental a lo largo del tiempo.

Certificaciones de sostenibilidad
Las certificaciones BREEAM, LEED y WELL son los esquemas más reconocidos en el sector inmobiliario. A fecha de 2025, el 73% de la cartera de Zambal posee una certificación de sostenibilidad bajo estos programas.



Estas certificaciones proporcionan un marco coherente para evaluar su calidad ambiental y su rendimiento operativo. Zambal está comprometida a mantener una cartera de alta calidad con un enfoque creciente en la sostenibilidad, la eficiencia y la resiliencia a largo plazo de los activos.

Estándar	Clasificación	Nivel	Activos
LEED	EBOM	Gold	4
	ID+C	Platinum	1
	C&S	Gold	3
BREEAM	En Uso	Good	2
	New Construction	Very Good	1
WELL		Gold	1
WELL Health-Safety		-	1
Wiredscore		Gold	1
SmartScore		-	1
AIS		-	1

En 2025, Zambal perfeccionó su estrategia de certificación a nivel de cartera, que se implementará progresivamente a medida que los activos sean recertificados. Los edificios de oficinas se certificarán con LEED, con un objetivo mínimo de Oro y un objetivo aspiracional de Platino.

En aquellos activos donde se pueda obtener valor adicional, especialmente en relación con la salud y el bienestar del usuario, se optará adicionalmente por la certificación WELL. Los activos comerciales se seguirán certificando con el esquema de BREEAM En Uso.

La Compañía

Certificaciones

El edificio Ágora se renovó en 2024 para ofrecer un nuevo concepto de edificio de oficinas concebido para responder a las necesidades del usuario final, creando un entorno de trabajo que ayuda a encontrar el equilibrio perfecto en cuanto a las necesidades de las personas y a mejorar la calidad de vida en general. En 2025 el edificio obtuvo las siguientes certificaciones:



LEED BD+C Core & Shell Gold



WELL Core Gold



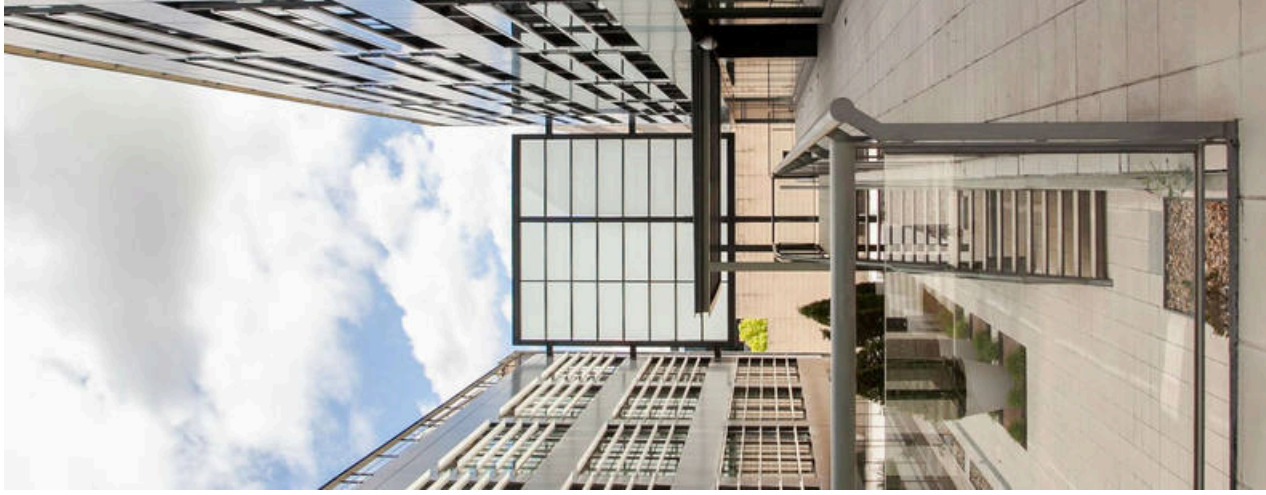
WELL Health & Safety



WiredScore Gold



SmartScore



Certificados de Eficiencia Energética

Todos los activos operativos cuentan con certificados de eficiencia energética.

La cartera refleja una amplia gama de calificaciones de rendimiento energético, con la mitad de los activos calificados como B y un 86% clasificados dentro del rango A-C.



Calificaciones de eficiencia energética (escala A-G). Porcentajes basados en el número de activos.

03

Estrategia y objetivos de sostenibilidad



Análisis de Doble Materialidad

En 2025, Zambal avanzó en la estructuración de su enfoque de sostenibilidad mediante la identificación y priorización de temas relevantes para sus actividades.

Como parte de este proceso, la empresa llevó a cabo su primer Análisis de Doble Materialidad (DMA) en el marco de la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD), que finalizó en noviembre de 2025.

El objetivo fue identificar los temas ambientales, sociales y de gobernanza más relevantes para su negocio, tanto por su impacto en la sociedad y el medio ambiente como por su influencia en la creación de valor económico a largo plazo.

La evaluación se llevó a cabo en respuesta a las crecientes exigencias regulatorias y de mercado en materia de sostenibilidad, transparencia y rendimiento, y refleja la creciente importancia de estas consideraciones en el sector inmobiliario, especialmente en relación con las exigencias de inquilinos e inversores.

Metodología

El Análisis de Doble Materialidad se desarrolló en tres fases, en las que se combinaron talleres participativos con una metodología tanto cuantitativa como cualitativa.



F1	F2	F3
Comprensión del contexto	Evaluación de IROs	Resultados y conclusiones
<p>Esta fase incluyó:</p> <ul style="list-style-type: none">> El análisis del modelo de negocio y la cadena de valor de Zambal.> La identificación de las partes interesadas.> El estudio de tendencias regulatorias y de mercado.> La revisión de los temas materiales de inquilinos e inversores.> La revisión comparativa de cinco competidores proporcionados por IBA.> Se realizaron entrevistas a la alta dirección de IBA y un taller de trabajo para presentar los resultados de este análisis.	<p>Durante esta fase, se evaluaron dichos IROs desde una doble perspectiva:</p> <ul style="list-style-type: none">> Materialidad del impacto: considerando parámetros de contribución, escala, alcance, probabilidad y, en el caso de los impactos negativos, irremediabilidad.> Materialidad financiera: basada en criterios de horizonte temporal, magnitud y probabilidad. La evaluación se efectuó de forma jerárquica – a nivel de tema, subtema y subtema –, tomando como referencia la puntuación más alta obtenida por cada IRO dentro de su categoría.	<p>La fase de resultados y conclusiones permitió consensuar las puntuaciones asignadas a los IROs y confirmar los temas materiales para Zambal.</p>

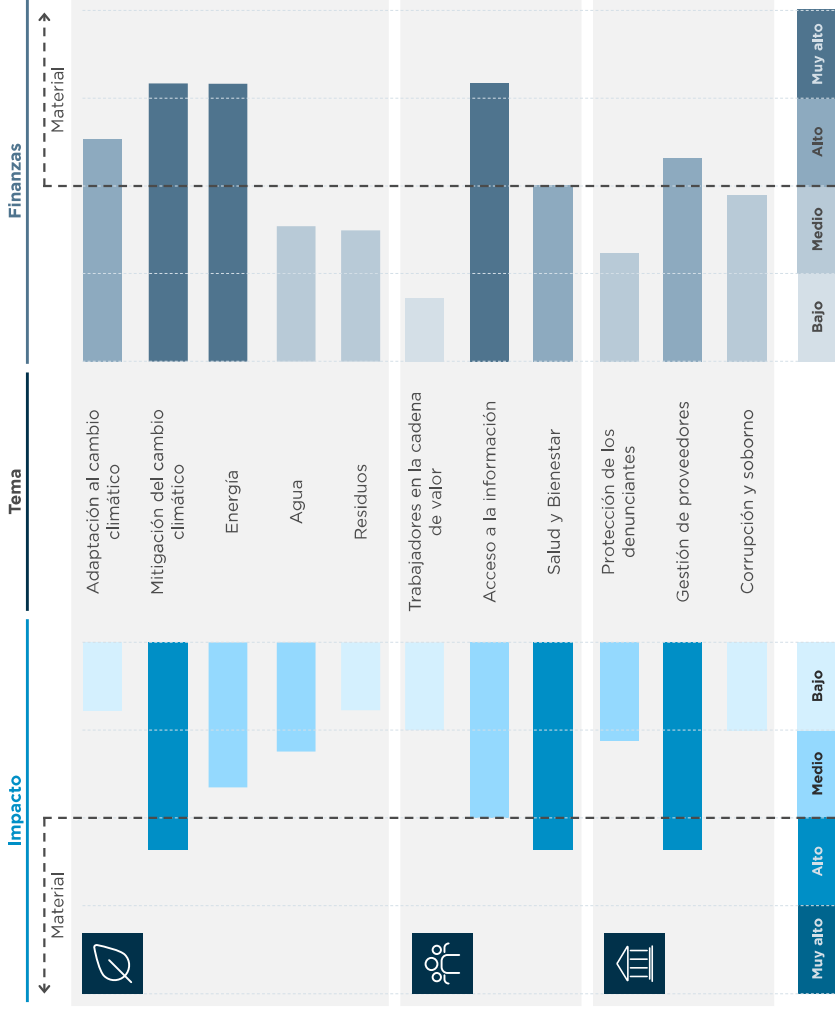
Análisis de Doble Materialidad

Hallazgos clave y temas materiales

Como resultado de la evaluación, se analizaron once temas en las dimensiones ambiental, social y de gobernanza, distribuidos en cinco temas ambientales, tres sociales y tres de gobernanza. **Los temas valorados como “altos” en al menos una de las dos perspectivas de materialidad se consideraron materiales para Zambal.** A partir de este criterio, se identificaron seis temas materiales prioritarios que servirán de base para orientar la estrategia de sostenibilidad de la compañía.

Matriz de materialidad mariposa

Temas materiales prioritarios: aquellos considerados de alta o muy alta relevancia desde la perspectiva de la materialidad financiera o de la materialidad de impacto.



Los resultados del análisis proporcionaron un marco de referencia para apoyar la evaluación interna y la definición de prioridades en materia de sostenibilidad. Asimismo, el Análisis de Doble Materialidad contribuyó a mejorar la consistencia de la información sobre sostenibilidad y a fundamentar la elaboración de las secciones posteriores de este informe, especialmente las relativas al desempeño ambiental, la gestión de los grupos de interés y las prácticas de gobernanza.

Análisis de Doble Materialidad

Temas materiales



Ambiental

Adaptación al cambio climático: la exposición de los activos inmobiliarios a fenómenos climáticos extremos representa un riesgo directo para su operatividad, mantenimiento y valor de mercado. Este tema es clave para garantizar la resiliencia de los edificios y proteger su rentabilidad a largo plazo.

Mitigación del cambio climático: la gestión de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) asociadas al consumo energético de los edificios y a las operaciones relacionadas con el arrendamiento constituye una prioridad. La eficiencia energética y la reducción de la huella de carbono son cada vez más demandadas por los inquilinos institucionales y los estándares del mercado.

Energía: la mejora de la eficiencia energética y la transición hacia fuentes de energía más sostenibles representan una oportunidad para mejorar el desempeño ambiental de los activos. Asimismo, permiten reducir los costes operativos, aumentar el atractivo de los edificios y favorecer la preparación ante futuros requisitos regulatorios.



Social

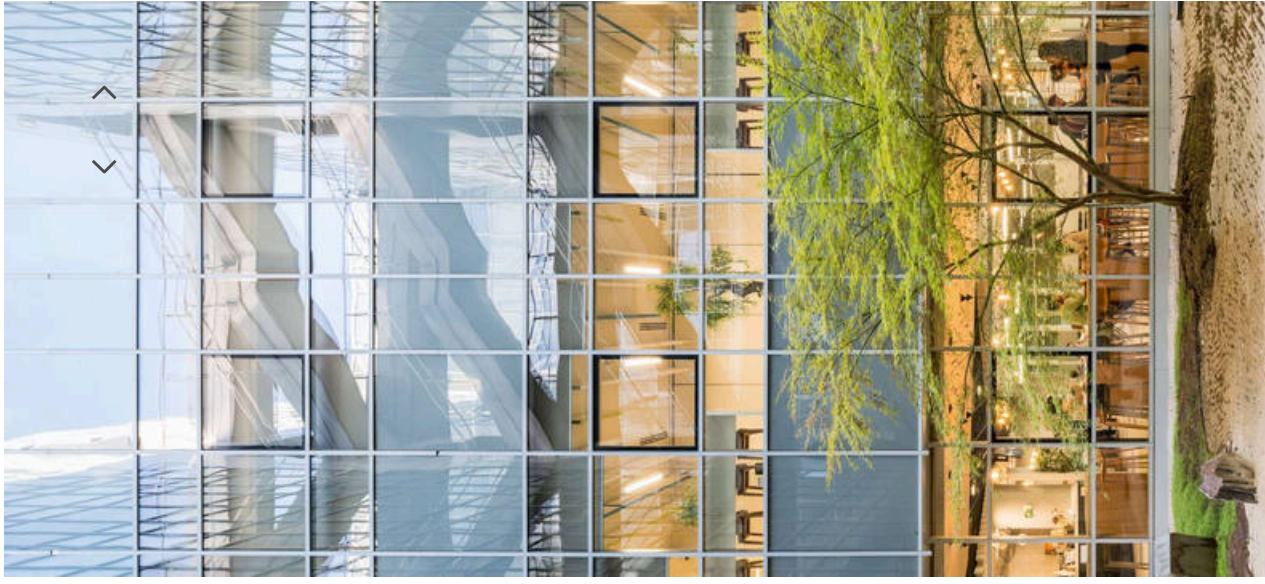
Acceso a información de alta calidad para los inquilinos: la comunicación transparente de datos sobre consumos y rendimientos de los edificios fortalece las relaciones con ellos, mejora la gestión conjunta de la eficiencia y contribuye a la confianza y satisfacción de los inquilinos, un aspecto clave para Zambal.

Salud y bienestar de los inquilinos: la calidad de los espacios de trabajo, en términos de confort térmico, iluminación, ventilación y seguridad, influye directamente en el bienestar y productividad del usuario. Este tema es relevante para mantener la competitividad de los activos y responder a las expectativas de inquilinos de alta calidad.



Gobernanza

Gestión de proveedores: dado que Zambal externaliza la mayoría de sus operaciones, la selección y supervisión de proveedores es esencial para garantizar la calidad del servicio, la ética empresarial y el cumplimiento de los estándares ambientales y sociales a lo largo de la cadena de valor. Una gestión responsable de proveedores reduce los riesgos reputacionales y operativos y refuerza la confianza de inversores e inquilinos institucionales.



Estrategia y objetivos de sostenibilidad

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Los temas materiales de Zambal se han vinculado a los ODS pertinentes para reflejar cómo cada tema contribuye a las prioridades más amplias de sostenibilidad dentro del sector inmobiliario.



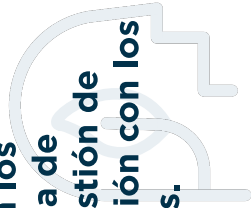
Tema material	Descripción	ODS
 Adaptación al cambio climático	Fortalecer la resiliencia de los edificios y activos urbanos frente a los riesgos físicos derivados del cambio climático, contribuyendo a ciudades más seguras, sostenibles y preparadas para el futuro.	 
 Mitigación del cambio climático	Contribuir a la transición hacia una economía baja en carbono abordando las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la operación de edificios y al consumo energético.	 
 Energía	Promover un uso más eficiente de los recursos energéticos y apoyar la transición hacia operaciones de los edificios más limpias y de menor impacto ambiental.	 
 Acceso a la información	Facilitar una toma de decisiones informada, la transparencia y la colaboración proporcionando a los inquilinos información fiable sobre el rendimiento del edificio y el uso de recursos.	
 Salud y bienestar de los inquilinos	Impulsar entornos interiores seguros, cómodos y saludables, reforzando el papel de los edificios en la promoción del bienestar y la calidad de vida.	
 Gestión de proveedores	Fomentar prácticas responsables en la cadena de valor integrando consideraciones medioambientales, sociales y de gobernanza en las relaciones con proveedores y procesos de contratación.	 

Estrategia y objetivos de sostenibilidad

Acciones y prioridades

La identificación de los temas materiales constituyó la base para el enfoque de sostenibilidad de Zambal, destacando las áreas en las que las actividades de la Compañía generaron el mayor impacto y donde podían surgir riesgos y oportunidades.

En respuesta a ello, se definió un conjunto de acciones y prioridades para abordar estos temas de manera estructurada y coherente, apoyando la integración de consideraciones de sostenibilidad en los procesos de toma de decisiones, la gestión de activos y la relación con los grupos de interés.



Tema	Acciones
 Adaptación al cambio climático	Evaluación del riesgo climático de los activos incluidos en la cartera, junto con el desarrollo de un plan de adaptación para los riesgos identificados.
 Mitigación del cambio climático	Cálculo de la huella de carbono para los alcances 1 y 2 y, cuando corresponda, el alcance 3, incluyendo la definición de objetivos de reducción de emisiones en línea con las prácticas del mercado en el sector inmobiliario.
 Energía	Implementación de una plataforma de gestión de datos energéticos a nivel de cartera para centralizar, monitorizar y analizar el consumo energético, mejorando la transparencia y facilitando el acceso de los inquilinos a la información de consumo.
 Acceso a la información	Aplicación de medidas para mejorar la disponibilidad y transparencia de los datos, favoreciendo la implicación de los inquilinos y la mejora conjunta de la eficiencia.
 Gestión de proveedores	Desarrollo e implementación de una política de gestión de proveedores, incluyendo la incorporación de cláusulas de sostenibilidad en los contratos y la formación dirigida a proveedores estratégicos, como IBA.

Una vez identificados los temas materiales a través del Análisis de Doble Materialidad y definidas las prioridades y líneas de actuación asociadas, este informe presenta la información ambiental, social y de gobernanza de Zambal de acuerdo con el estándar VSME para pequeñas y medianas empresas.

En este contexto, la estructura del informe se articula en torno a las cuestiones ESG más relevantes para la compañía, asegurando una relación coherente entre la estrategia de sostenibilidad, el desempeño alcanzado y la información divulgada.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A.

La información de esta sección se ha estructurado conforme a los requisitos ambientales aplicables de los módulos Básico y Completo del VSME, asegurando la alineación entre la estrategia de la Compañía, los impactos, riesgos y oportunidades identificados, y la información reportada.

En particular, esta sección da respuesta a los requisitos de reporte de los indicadores del VSME relacionados con la energía, las emisiones de gases de efecto invernadero, los riesgos climáticos, el uso del agua, así como el uso de recursos y la gestión de residuos. Cada subsección incluye, según corresponda, información cualitativa y cuantitativa, permitiendo la trazabilidad de los datos reportados hasta las actividades operativas de la Compañía y reforzando la coherencia global del informe.

04

Medio ambiente

Medio ambiente

Energía

El consumo de energía de Zambal estuvo asociado principalmente a la operación y gestión de su cartera de activos inmobiliarios.

La supervisión diaria de los activos, la supervisión técnica de los edificios, la gestión de proveedores y el control de los suministros permitieron integrar progresivamente las consideraciones energéticas en las operaciones de la cartera, favoreciendo una mejora del rendimiento energético y un uso más eficiente de la energía en todos sus activos.



Electricidad (según datos de facturación)	
Renovables	5.567,54 MWh
No renovables	307,93 MWh
Total	5.875 MWh



Combustibles	
Renovables	0 MWh
No renovables	137,60 MWh
Total	137,60 MWh

Diversas medidas respaldaron la mejora del rendimiento energético:

- > En determinados activos de gestión directa, el consumo eléctrico se cubrió con **Garantías de Origen (GdO)**, acreditando el consumo de energía de fuentes renovables y contribuyendo a la reducción de emisiones indirectas.
- > Paralelamente, la **implementación de Deepki para el seguimiento del consumo** fortaleció la capacidad de Zambal para monitorizar el uso de la energía, mejorar la consistencia y fiabilidad de los datos y facilitar una toma de decisiones más informada en relación con el rendimiento operativo.

En conjunto, este enfoque contribuye a mejorar la calidad ambiental de los activos de Zambal y favorece una mejora progresiva en la forma en que se supervisa y gestiona el uso de los recursos en toda la cartera.

95%
de la electricidad cubierta por GdO



Emisiones de gases de efecto invernadero

Durante 2025, Zambal elaboró un inventario completo de sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y fijó ese ejercicio como año base para el seguimiento climático futuro.

La huella de carbono obtenida ofrece una visión clara del perfil de emisiones y respalda el refuerzo de la transparencia y el avance hacia un modelo de crecimiento más sostenible.

0,06 kgCO₂e/€

Intensidad de GEI (facturación 2025)

El inventario se elaboró de acuerdo con el Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte del *GHG Protocol*, una metodología internacional utilizada ampliamente para medir y reportar las emisiones corporativas de GEI. De cara al futuro, Zambal tiene la intención de actualizar su huella de carbono anualmente. Esto permitirá a la empresa seguir la evolución de sus emisiones, evaluar el impacto de las acciones implementadas e identificar áreas adicionales de mejora en línea con sus objetivos relacionados con el clima.

En 2025, la huella de carbono total de Zambal ascendió a

3.667 tCO₂e³, incluyendo las emisiones de los alcances 1, 2 y 3.

Las categorías de emisiones evaluadas como no materiales, basándose en el umbral definido del 5% de materialidad, no se incluyeron en el inventario final.

Alcance 1

Las emisiones directas representan el **0,72%** de la huella total de carbono y están principalmente vinculadas a fuentes de combustión estacionarias.

Alcance 2

Las emisiones indirectas de la electricidad adquirida representan el **2,14%** de las emisiones totales.

Alcance 3

La contribución más significativa a la huella de carbono de Zambal corresponde a las emisiones indirectas de Alcance 3, que representan el **97,14%** del total y están principalmente asociadas a activos arrendados.

Huella de carbono



● Alcance 1

0,72%

● Alcance 2

2,14%

● Alcance 3

97,14%

³Esta cifra representa el total combinado de emisiones de gases de efecto invernadero de los alcances 1, 2 y 3, con las emisiones de alcance 2 calculadas mediante el método basado en el mercado.

Medio ambiente

Emisiones de gases de efecto invernadero

2025 (Año base)	tCO ₂	Kg CH ₄	Kg N ₂ O	Kg HFCs	t CO ₂ e	% ⁴
Alcance 1						
Emisiones de combustión estacionaria	26,46	2,53	0,03	0	27	0,72%
Emisiones fugitivas				0	0	0,00%
Emisiones totales de Alcance 1					27	0,72%
Alcance 2						
Emisiones de electricidad adquirida (basadas en la ubicación)					758	
Emisiones de electricidad adquirida (basada en el mercado)					78	2,14%
Emisiones de energía importada					0	0,00%
Emisiones totales de Alcance 2 (basadas en la ubicación)					758	
Emisiones totales de Alcance 2 (basadas en el mercado)					78	2,14%

2025 (Año base)	t CO ₂ e	% ⁴
Alcance 3		
1. Bienes y servicios adquiridos	1.104	30,11%
2. Bienes de capital	5	0,14%
3. Actividades relacionadas con el combustible y la energía	26	0,71%
4. Transporte y distribución aguas arriba	N/A	
5. Residuos generados en las operaciones	NM	
6. Viajes de negocios	N/A	
7. Desplazamientos de empleados	N/A	
8. Activos arrendados aguas arriba	N/A	
9. Transporte y distribución aguas abajo	N/A	
10. Procesamiento de productos vendidos	N/A	
11. Uso de productos vendidos	N/A	
12. Tratamiento al final de la vida útil de los productos vendidos	N/A	
13. Arrendamientos aguas abajo	2.244	61,18%
14. Franquicias	N/A	
15. Inversiones	183	4,99%
Emisiones totales de Alcance 3		3.562
		97,14%

N/A: No aplicable

NM: No material debido a su baja significatividad (<5% de las emisiones totales) y/o datos no disponibles.

⁴ Los porcentajes se calculan en función de las emisiones totales de GEI reportadas.

Medio ambiente

Riesgos climáticos

Durante el año, Zambal definió el alcance y la base metodológica para un análisis de riesgos climáticos de sus activos, con un enfoque particular en los riesgos físicos y de transición.

El enfoque se ha estructurado para alinearse con las prácticas de mercado reconocidas y los marcos de referencia relevantes, como los requisitos de adaptación climática de la Taxonomía de la UE; los principios establecidos en ISO 14090 e ISO 14091, el Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras relacionadas con el Clima (TCFD), las Normas Internacionales de Información Financiera³ (NIIF) S2 y el marco de evaluación de riesgos del IPCC para la adaptación y la evaluación de riesgos climáticos.

El trabajo se ha enmarcado como una evaluación semicuantitativa destinada a identificar los riesgos climáticos más relevantes para la cartera, evaluar sus posibles implicaciones para los activos y apoyar la futura definición de medidas de adaptación y resiliencia.

En cuanto a la identificación y evaluación de riesgos físicos, se consideraron los siguientes aspectos:

A.

Dos escenarios climáticos físicos propuestos por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC):

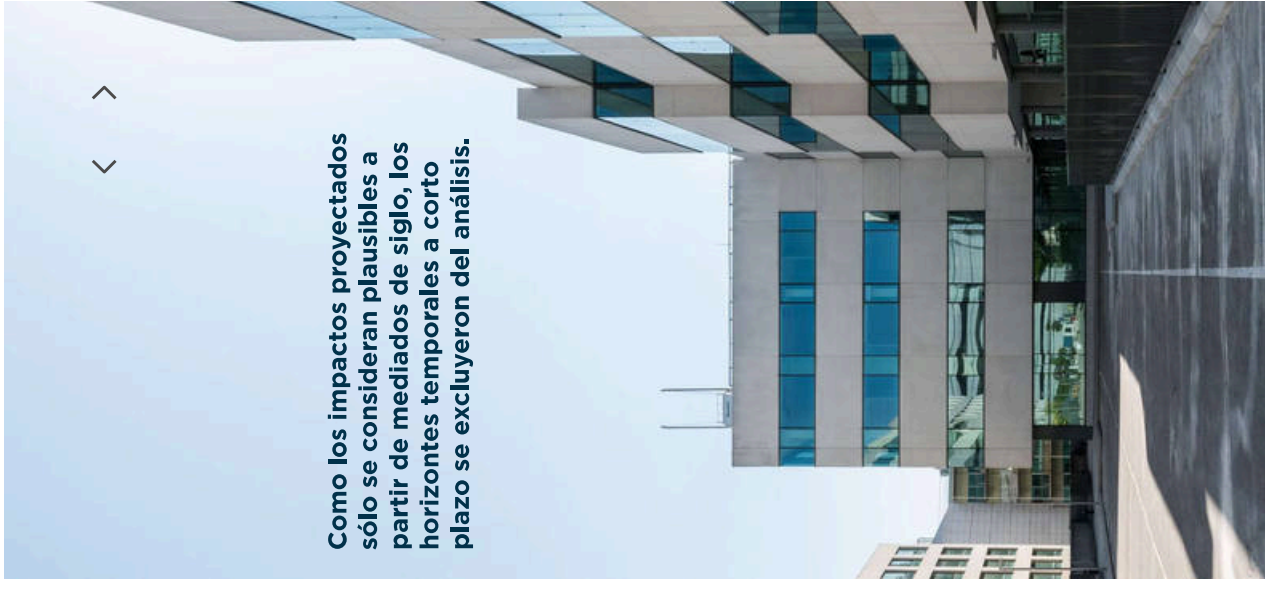
- 1. SSP2-4.5 (RCP 4.5)**, escenario de emisiones intermedias, con esfuerzos moderados de reducción y contención del calentamiento global.
- 2. SSP5-8.5 (RCP 8.5)**, escenario más desfavorable, con esfuerzos globales de reducción mínimos. Alineado al *business-as-usual*, se emplea como prueba de estrés para la planificación de la adaptación.

B.

Se han considerado tres horizontes temporales:

- 1. Línea base (período de referencia):** Se adopta como referencia el período 1991-2020, coherente con las fuentes de la evaluación: proyecciones del Copernicus Climate Change Service (C3S) y datos del Grupo Banco Mundial. Cualquier desviación se señala expresamente.
- 2. Horizonte a medio plazo:** 2041-2060
- 3. Horizonte a largo plazo:** 2081-2100

Como los impactos proyectados sólo se consideran plausibles a partir de mediados de siglo, los horizontes temporales a corto plazo se excluyeron del análisis.



³ A veces también se les denomina la Junta Internacional de Normas de Sostenibilidad o Normas ISSB.

Medio ambiente

Riesgos climáticos

Riesgos físicos (1/2)

El análisis de los riesgos climáticos físicos ha sido diseñado como un ejercicio estructurado de análisis preliminar y evaluación centrado en los activos dentro de la cartera de Zambal. El análisis consideró la ubicación y características de los activos y revisó los principales riesgos climáticos crónicos y agudos que podrían afectar su funcionamiento y rendimiento, así como el posible impacto en la salud y seguridad de los usuarios.

Este trabajo de evaluación proporcionó la base para la posterior definición e implementación de medidas de adaptación y resiliencia.

01

Estrés térmico

El estrés térmico ocurre cuando la exposición prolongada a altas temperaturas supera la capacidad del cuerpo para disipar el calor.

La evaluación identificó un nivel limitado de riesgo en toda la cartera, relacionado principalmente con la salud y seguridad de los usuarios expuestos a condiciones exteriores. No se identificaron impactos significativos para las operaciones, activos u ocupantes de Madrid y Las Rozas. En consecuencia, el estrés térmico no se considera para la cartera un riesgo climático material.

Aunque no existen proyecciones futuras específicas para este indicador, el aumento de la temperatura podría aumentar su relevancia con el tiempo y, por tanto, debería seguir siendo monitorizado.

02

Calor extremo

El calor extremo se refiere a un evento climático extremo caracterizado por temperaturas excepcionalmente altas respecto de las condiciones climáticas normales.

La evaluación clasificó este riesgo como Moderado para actividades operativas en la mayoría de los activos tanto en escenarios climáticos actuales como futuros.

Los resultados indican una tendencia estable de riesgo a lo largo del tiempo, con posibles impactos en la continuidad operativa, el rendimiento de los sistemas y la resiliencia global de la cartera.

03

Frío extremo

El frío extremo se define como un evento climático extremo caracterizado por temperaturas excepcionalmente bajas en comparación con las condiciones climáticas normales.

El frío extremo presenta un riesgo operativo moderado en toda la cartera, principalmente asociado al rendimiento de los sistemas de los edificios durante episodios de frío extremo.

Sin embargo, los impactos sobre los ocupantes son generalmente limitados, y los resultados indican una tendencia estable de riesgo en los escenarios climáticos y horizontes temporales evaluados.

04

Estrés hídrico

El estrés hídrico ocurre cuando la disponibilidad y calidad del agua son insuficientes para satisfacer las demandas humanas y ambientales.

El estrés hídrico no se considera un riesgo climático material para los activos de Madrid y Las Rozas. La evaluación no identificó impactos operativos significativos en la salud y seguridad, asociados con la futura disponibilidad de agua.

Los resultados indican una tendencia de riesgo relativamente estable en los escenarios climáticos evaluados. No obstante, la gestión eficaz de los recursos hídricos seguirá siendo importante para mantener la resiliencia a lo largo del tiempo.

05

Precipitaciones intensas (granizo)

La precipitación intensa (granizo) hace referencia a tormentas de granizo caracterizadas por la caída de piedras de granizo que superan un determinado umbral de tamaño. Para este análisis, se consideró la probabilidad anual de ocurrencia de tormentas de granizo con piedras de granizo de 2 cm de diámetro o superiores.

Los eventos de granizo representan uno de los riesgos climáticos más extendidos en toda la cartera. La evaluación identificó impactos directos moderados para un número significativo de activos debido a posibles daños en tejados, fachadas y equipos expuestos.

Los resultados indican una tendencia estable de riesgo en escenarios climáticos futuros.

Riesgos climáticos

Riesgos físicos (2/2)

La evaluación indica que la cartera muestra un nivel relativamente bajo de vulnerabilidad a riesgos climáticos físicos. Los riesgos climáticos más relevantes están asociados al aumento de las temperaturas y la gestión del agua, destacando el calor extremo, el estrés hídrico y eventos de precipitación intensa (especialmente granizo) y, en menor medida, las inundaciones pluviales en activos específicos. Las proyecciones climáticas sugieren que el calor extremo será cada vez más importante con el tiempo, mientras que la mayoría de los demás riesgos identificados permanecen estables en los escenarios evaluados. En general, no se identificaron riesgos climáticos físicos críticos o generalizados en toda la cartera.

06

Precipitaciones intensas (nieve)

Se entiende por precipitación intensa (nieve) la acumulación de grandes volúmenes de nieve en poco tiempo, capaz de alterar infraestructuras y servicios asociados. Las nevadas intensas no resultan materiales para la mayoría de los activos: la evaluación no detecta impactos relevantes sobre operaciones ni ocupantes en los escenarios futuros.

El riesgo muestra además una tendencia decreciente en el tiempo, con menor potencial de impacto en operaciones, usuarios y resiliencia de la cartera.

07

Precipitaciones intensas (hielo)

La precipitación intensa en forma de hielo incluye episodios de gránulos de hielo o lluvia helada que generan placas de hielo y pueden afectar a la accesibilidad y la seguridad.

El principal impacto identificado se relaciona con la salud y seguridad en exteriores, principalmente en el activo de León, sin efectos materiales en la mayor parte de la cartera.

El riesgo permanece estable a lo largo del tiempo y presenta una incidencia limitada sobre las operaciones y el rendimiento de la cartera.

08

Incendios forestales

Los incendios forestales son fuegos incontrolados en la interfaz urbano-forestal, capaces de afectar a edificios, infraestructuras y activos próximos.

El alza de las temperaturas y la alteración de las precipitaciones favorecen las condiciones para su aparición. En la cartera, el riesgo es localizado y se concentra en el activo de León.

La evaluación no identificó impactos materiales para la mayoría de los activos analizados.

Los resultados apuntan a una tendencia creciente en el tiempo, sobre todo en escenarios de altas emisiones, con mayores impactos potenciales sobre operaciones, usuarios y rendimiento de los activos.

09

Tormentas (polvo)

Las tormentas de polvo pueden afectar la calidad del aire, la visibilidad y el rendimiento de los equipos y sistemas de ventilación externos.

Sin embargo, la evaluación no identificó impactos materiales en toda la cartera y los niveles de riesgo resultantes siguen siendo bajos bajo el clima actual.

No se pudo establecer una tendencia de riesgo futura debido a la falta de proyecciones climáticas específicas.

10

Tormentas (viento)

Las tormentas de viento pueden causar daños en fachadas, tejados, equipos externos y vegetación circundante, lo que puede provocar interrupciones operativas temporales.

La evaluación identificó niveles de riesgo generalmente bajos en toda la cartera, sin impactos materiales que requieran medidas de adaptación adicionales.

No se pudo establecer una tendencia de riesgo futura debido a la falta de proyecciones climáticas específicas.

11

Inundaciones (pluviales)

Las inundaciones pluviales están asociadas a la acumulación de agua tras intensos episodios de lluvia y a una capacidad de drenaje limitada.

La evaluación identificó este riesgo principalmente en el activo América 115, donde podría afectar a las operaciones y a los espacios subterráneos.

Las proyecciones climáticas indican una tendencia de riesgo creciente a lo largo del tiempo, alcanzando niveles moderados en los escenarios más adversos.

Medio ambiente

Riesgos climáticos

Riesgos de transición

Como parte del Análisis de Doble Materialidad, Zambal llevó a cabo una evaluación de alto nivel de los riesgos de transición climática, estructurada en torno a cuatro áreas clave: **regulatoria, tecnológica, de mercado y reputacional**.

01

Riesgos regulatorios y políticos

La cartera de Zambal puede estar expuesta a riesgos derivados de las normativas actuales y futuras relacionadas con el clima, incluyendo el cumplimiento de requisitos y estándares en evolución. Esto incluye la necesidad de alinearse con los desarrollos regulatorios previstos, lo que podría requerir adaptaciones en la gestión de activos, inversiones adicionales o cambios en las prácticas operativas.

03

Riesgos relacionados con el mercado y la demanda

Zambal está expuesta a la evolución de la dinámica del mercado: nuevas preferencias de los inquilinos, patrones de demanda cambiantes y mayores expectativas sobre edificios bajos en carbono. Estos factores pueden mermar el atractivo y la competitividad de los activos, sobre todo si no responden a las expectativas emergentes de sostenibilidad o a los cambios de comportamiento derivados de las políticas climáticas.

02

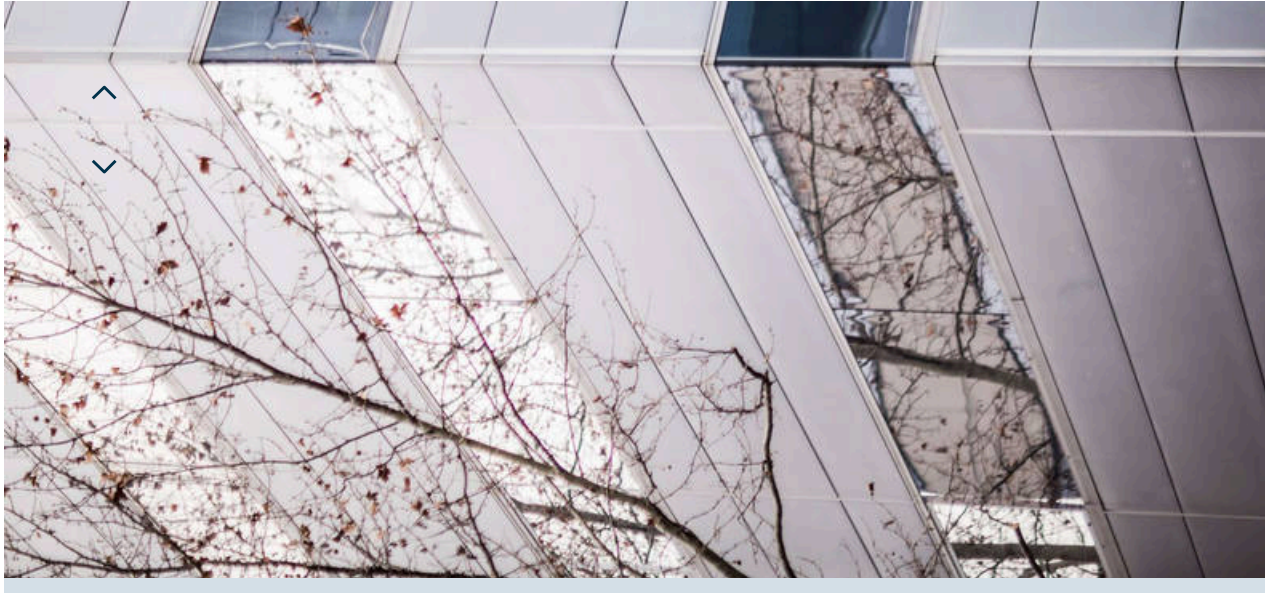
Riesgos de transición tecnológica

La evaluación identificó riesgos vinculados a la evolución de tecnologías y requisitos de infraestructura. En particular, los sistemas de edificios existentes y las soluciones energéticas pueden enfrentarse a riesgos de obsolescencia si no están alineados con tecnologías emergentes bajas en carbono o con los requisitos de integración de energías renovables. Esto puede llevar a la necesidad de rehabilitaciones o mejoras para mantener la competitividad y el cumplimiento.

04

Riesgos reputacionales y relacionados con los grupos de interés

La evaluación detectó exposición a riesgos reputacionales ligados al desempeño climático y a las expectativas de los grupos de interés. Con un escrutinio creciente de inversores y arrendatarios, pueden aparecer acusaciones de blanqueo ecológico o *greenwashing*, pérdida de confianza o menor aceptación del mercado si los compromisos y resultados climáticos se perciben como insuficientes.



Agua

Zambal tiene como objetivo reducir el consumo de agua en toda su cartera implementando medidas para minimizar el uso de agua y los impactos asociados, y cumplir, al mismo tiempo, los requisitos de los esquemas de certificación de sostenibilidad reconocidos.



La cartera de la empresa se encuentra principalmente en Madrid, una región actualmente clasificada como zona de alto estrés hídrico⁵.

⁵Fuente: Atlas de Riesgos de Agua de Acueducto. Instituto de Recursos Mundiales.

Las medidas clave implementadas a nivel de activos incluyen la instalación de grifos de bajo caudal y temporizados en las zonas comunes, así como aparatos sanitarios de bajo consumo de agua, incluidos inodoros de doble descarga, contribuyendo a la optimización del uso del agua en espacios compartidos.

La mayoría de los activos de Zambal son edificios monoinquilino, donde el consumo de agua está mayormente gestionado y asumido directamente por los inquilinos. Como resultado, el control directo de la empresa sobre el uso del agua es limitado y su consumo operativo sigue siendo relativamente bajo.

Zambal monitoriza su extracción de agua, definida como el volumen total de agua extraída dentro de los límites organizativos de sus activos, correspondiente principalmente al agua suministrada a través de la red pública y registrada en las facturas de suministro.

30.400 m³

Extracción total de agua⁶

100%

Extracción de agua en áreas de alto estrés hídrico⁶

2025 (Año base)

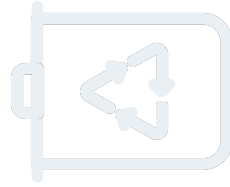
Activo	m ³
Parque de Ocio Manoteras	9.194
Edificio Novus	11.081
Avda. de San Luis 25	5.885
One Ágora	2.158
Lérida 44	150
Francisco Gervás 10	1.932
Total	30.400

⁶Esta cifra se refiere a los seis activos sobre los que Zambal ejerce control operativo, según se enumera en la tabla.



Gestión de residuos

Como la mayoría de los activos de Zambal son edificios monoinquilino, la generación de residuos está impulsada en gran medida por las actividades de los inquilinos, lo que resulta en volúmenes limitados de residuos generados directamente por Zambal y en una visibilidad reducida de los datos de residuos a nivel de cartera.



En la mayor parte de la cartera, la gestión de residuos se canaliza a través de los servicios municipales de recogida y tratamiento de Madrid. Este enfoque está alineado con la *Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid 2025-2032*, que promueve la prevención de residuos, la recogida separada, la reutilización, el reciclaje, la trazabilidad digital y los indicadores de seguimiento.

El marco municipal aporta una infraestructura adecuada de separación y refuerza los principios de economía circular en toda la cartera. Como contrapartida, al gestionarse la recogida por vía municipal, los datos de generación y tratamiento a nivel de activo no suelen estar disponibles.

En los activos con mayores volúmenes de residuos y prácticas ambientales más avanzadas, Zambal avanza hacia una monitorización más estructurada mediante la colaboración con gestores autorizados.

En el edificio Nox (San Luis 25), este proceso arrancará en 2026 con el seguimiento mensual de los principales flujos generados —fracción resto, envases, papel y cartón, vidrio y residuos orgánicos—, lo que mejorará la disponibilidad de datos y ofrecerá una base más clara sobre generación y segregación a nivel de activo.

Además, en los activos certificados bajo LEED Operations and Maintenance (LEED O+M) se realizan auditorías de residuos dentro del proceso de recertificación, normalmente cada tres años.

Estas auditorías documentan cantidades y tipos de residuos, prácticas de segregación y resultados de valorización y desvío de vertedero en el momento de la evaluación.

Aunque no constituyen una monitorización continua, aportan información valiosa y oportunidades de mejora.



05

**Compromiso
con los grupos de interés**

Compromiso con los grupos de interés

Creación de valor a largo plazo

Zambal reconoce que la creación de valor a largo plazo está intrínsecamente ligada a la calidad de sus relaciones con sus principales grupos de interés.

Como empresa inmobiliaria que opera bajo el régimen SOCIMI, la Compañía interactúa con una amplia variedad de partes interesadas cuyas expectativas, necesidades y perspectivas son esenciales para el desarrollo sostenible de su negocio y la resiliencia de su modelo operativo.

La Compañía busca gestionar estas relaciones de manera responsable y transparente, guiada por principios de buen gobierno, cumplimiento y conducta ética.

Los principales grupos de interés de Zambal incluyen a sus inquilinos, proveedores y socios comerciales, accionistas, administraciones públicas y organismos reguladores y, en menor medida, los mercados financieros e instituciones de los mercados de capitales. Cada uno de estos grupos desempeña un papel relevante en la cadena de valor de la Compañía.



Inquilinos

Los inquilinos de Zambal están en el centro de su modelo de negocio, y sus expectativas cambiantes moldean cada vez más los estándares con los que se gestionan los activos de la Compañía.

La base de inquilinos de Zambal suele mantener marcos de sostenibilidad bien establecidos, con compromisos ESG públicos que informan progresivamente sus decisiones sobre inmuebles y espacios de trabajo. Mantener relaciones de arrendamiento estables y a largo plazo con estos inquilinos es la principal fuente de ingresos recurrentes para la Compañía.



Proveedores y socios comerciales

Dado su modelo operativo totalmente externalizado, la calidad y el comportamiento de la cadena de suministro de Zambal son inseparables de su propio rendimiento operativo.

Zambal externaliza la gestión de activos, el mantenimiento y las actividades operativas. Para ello, se apoya en una red de proveedores especializados que abarca mantenimiento de edificios, gestión de instalaciones, seguridad, limpieza y otros servicios vinculados a la propiedad. Con este modelo, la Compañía incorpora conocimiento experto en cada ámbito de su operativa y conserva la flexibilidad necesaria para cumplir de forma consistente los estándares exigidos a su cartera.

Compromiso con los grupos de interés

Creación de valor a largo plazo



Accionistas

La visión a largo plazo de la base accionista de Zambal es fundamental para la estrategia de inversión y la trayectoria de crecimiento de la Compañía.

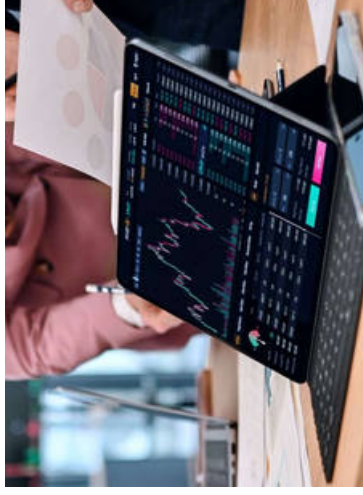
La estructura de propiedad de Zambal refleja un enfoque de inversión estable y a largo plazo, alineado con los objetivos estratégicos de la Compañía. Los accionistas proporcionan la base de capital que apoya las decisiones de adquisición y desarrollo de carteras, y su compromiso con la creación responsable de valor sustenta la integración de consideraciones de sostenibilidad en el modelo de negocio de la Compañía.



Administraciones públicas y organismos reguladores

Zambal opera dentro de un marco regulatorio que exige transparencia, cumplimiento y un compromiso continuo con las autoridades públicas en múltiples niveles.

La actividad de la Compañía está sujeta a normativas emitidas a escala europea y nacional en ámbitos como la eficiencia energética, así como a requisitos regionales y locales relacionados con las licencias, el urbanismo y el arrendamiento de activos a clientes institucionales. El cumplimiento de estos marcos normativos constituye una condición fundamental para las operaciones de la Compañía y refleja su compromiso con una gobernanza responsable.



Mercados financieros e instituciones de los mercados de capitales

Como empresa cotizada, Zambal está comprometida a mantener una comunicación transparente y responsable con la comunidad financiera.

Como SOCIMI cotizada en bolsa, Zambal está sujeta a los requisitos de reporte aplicables a las entidades admitidas para cotizar en BME Growth. La Compañía divulga información financiera y no financiera conforme a estas obligaciones, contribuyendo a la disponibilidad de datos fiables para los participantes del mercado.

De cara al futuro, Zambal pretende seguir fortaleciendo su relación con los grupos de interés, integrando progresivamente consideraciones de sostenibilidad en sus interacciones y reforzando su compromiso con la gestión responsable y la creación de valor a largo plazo para todas las partes implicadas.

Durante el desarrollo del Análisis de Doble Materialidad, el análisis de la cadena de suministro de Zambal concluyó que los grupos de interés más relevantes eran los inquilinos y proveedores.

Por esta razón, las siguientes subsecciones ofrecen una explicación más detallada de cómo Zambal gestiona estas dos relaciones.

Compromiso con los grupos de interés

Inquilinos

La base de inquilinos de Zambal está compuesta principalmente por corporaciones multinacionales que operan en una amplia variedad de sectores, incluyendo energía y suministros, telecomunicaciones, automoción, tecnología y consultoría IT, así como comercio minorista y distribución.

Estas organizaciones cuentan, por lo general, con estrategias de sostenibilidad consolidadas, compromisos ESG públicamente definidos, procesos de reporte establecidos y temas materiales que desempeñan un papel cada vez más relevante en la toma de decisiones sobre sus activos inmobiliarios y entornos de trabajo.

Este perfil de inquilinos sitúa a Zambal dentro de un segmento de mercado donde el rendimiento en sostenibilidad no es solo un factor diferenciador, sino un criterio cada vez más decisivo en las decisiones de arrendamiento.

A medida que los inquilinos institucionales incorporan progresivamente los requisitos ambientales y sociales en sus estrategias inmobiliarias, desde certificaciones de eficiencia energética y de sostenibilidad de los edificios hasta la calidad ambiental interior y la transparencia de los datos, Zambal reconoce la importancia estratégica de alinear sus prácticas de gestión de activos con estas expectativas cambiantes.

Mantener la competitividad y la capacidad de atracción a largo plazo de su cartera requiere adaptarse a un contexto de mercado en el que las certificaciones de sostenibilidad se están convirtiendo en un requisito previo para asegurar y retener inquilinos de primer nivel.

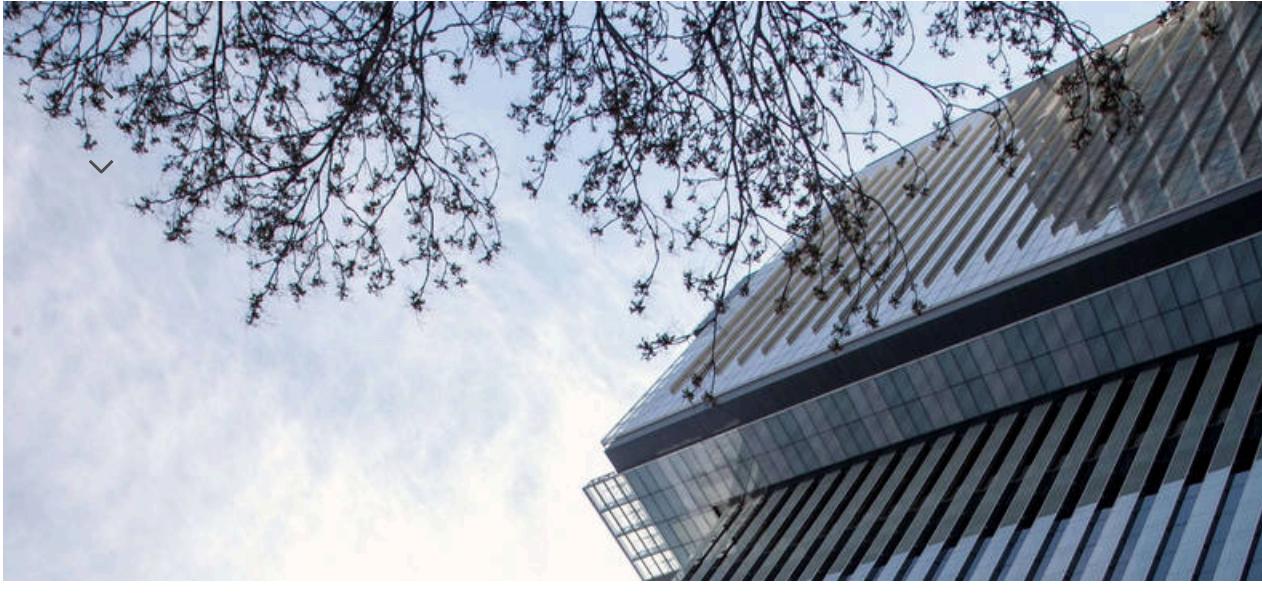
En este contexto, el Análisis de Doble Materialidad de Zambal identificó dos temas sociales materiales directamente vinculados a la relación con sus inquilinos:



1. Salud y bienestar de los Inquilinos



2. Acceso a información de calidad



Compromiso con los grupos de interés

Inquilinos

1.

Salud y bienestar de los Inquilinos

Relativo a la calidad de los espacios de trabajo que proporcionan los edificios de Zambal incluyendo aspectos como el confort térmico, la iluminación natural, la ventilación y la calidad del aire interior. Estos factores inciden en la productividad, la satisfacción y la experiencia de los ocupantes. Los inquilinos corporativos valoran cada vez más estos aspectos dentro de sus estrategias de atracción y retención de talento. Zambal incorpora de forma progresiva criterios de salud y bienestar en la gestión operativa de sus activos y, hasta la fecha, ha impulsado la certificación WELL de un activo, reflejando el interés de la compañía por alinearse con estándares reconocidos.



2.

Acceso a información de calidad

Hace referencia a la transparencia y disponibilidad de datos fiables sobre el rendimiento de los edificios, especialmente en relación con el consumo energético y la eficiencia operativa.

El suministro a los arrendatarios de información fiable, coherente y disponible a tiempo fortalece la relación arrendador-arrendatario, facilita la colaboración para mejorar el desempeño ambiental y contribuye a una gestión de activos más transparente y participativa.

Para avanzar en este ámbito, Zambal está implementando una plataforma dedicada a la gestión de datos diseñada para centralizar la monitorización del consumo y mejorar la calidad y trazabilidad de los datos ambientales en toda la cartera.

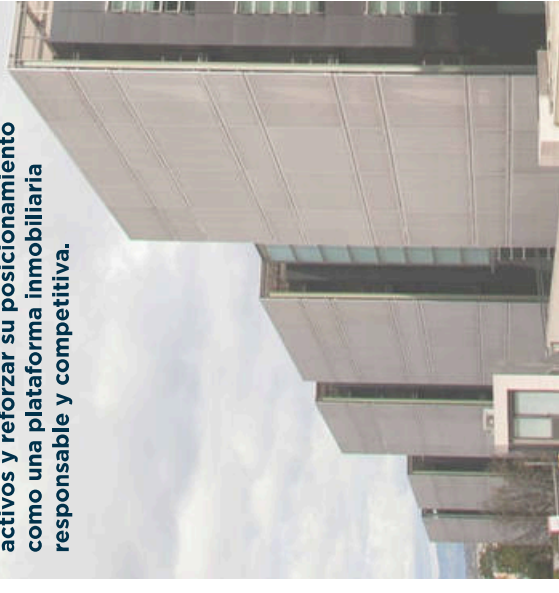


Paralelamente, la incorporación progresiva de cláusulas verdes en nuevos contratos de arrendamiento pretende formalizar el intercambio de información relacionada con la sostenibilidad y establecer compromisos compartidos entre propietario e inquilino.

Zambal ha desarrollado una cláusula verde que formaliza el intercambio de datos ambientales sobre agua, electricidad y consumo de combustibles, estableciendo expectativas compartidas sobre prácticas sostenibles de mantenimiento y reforma, y prevé revisiones anuales entre propietario e inquilino para evaluar el desempeño medioambiental e identificar oportunidades de mejora.

Los avances en estos dos temas materiales reflejan la comprensión de Zambal de que el valor a largo plazo de su cartera está estrechamente ligado a la experiencia y expectativas de sus inquilinos.

Respondiendo de forma proactiva a sus demandas en evolución, Zambal pretende fortalecer la estabilidad de los ocupación, aumentar el atractivo de los activos y reforzar su posicionamiento como una plataforma inmobiliaria responsable y competitiva.



Compromiso con los grupos de interés

Proveedores

El modelo operativo de Zambal se caracteriza por un alto grado de externalización.

La Compañía no emplea personal propio. En su lugar, la totalidad de sus actividades de gestión de activos, mantenimiento, supervisión técnica y operaciones se lleva a cabo a través de proveedores externos.

IBA ocupa una posición central como gestor externo, encargado de la dirección estratégica, la supervisión financiera y la operativa diaria de la cartera. A ello se suma la red de proveedores especializados de la que depende Zambal, que cubre el mantenimiento de edificios, la gestión de instalaciones, la seguridad, la limpieza y otros servicios inmobiliarios.

Este modelo operativo sitúa la gestión de la cadena de suministro en el centro de la estrategia empresarial de Zambal, haciendo que la alineación de proveedores externos de servicios con los estándares de calidad, cumplimiento y sostenibilidad de la Compañía sea una prioridad.

La naturaleza competitiva del mercado de servicios inmobiliarios y la estructura de los acuerdos contractuales de Zambal proporcionan a la Compañía la flexibilidad para ajustar su base de proveedores según sea necesario, asegurando que el nivel de servicio y conducta esperado se mantenga de forma constante.

El Análisis de Doble Materialidad confirmó esta relevancia, identificando la Gestión de Proveedores como uno de los seis temas materiales para la Compañía y el único clasificado bajo la dimensión de gobernanza.



El análisis concluyó que la gestión responsable de proveedores es fundamental para asegurar la calidad de servicio, la ética empresarial y el cumplimiento ambiental y social en la cadena de valor, reduciendo el riesgo reputacional y operativo.

En respuesta, Zambal ha desarrollado un **Código de Conducta para Proveedores** de obligado cumplimiento, alineado con los Diez Principios del Pacto Mundial de la ONU, con estándares de ética, cumplimiento normativo, prácticas laborales y derechos humanos, salud y seguridad y responsabilidad ambiental, exigibles a los proveedores externos que operan sus activos.

Además, durante 2025 no se notificaron a Zambal incidentes graves con impactos negativos sobre los derechos humanos relacionados con socios de la cadena de valor, comunidades afectadas, consumidores o usuarios finales **mediante los mecanismos de denuncia o notificación disponibles.**

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A.

El marco de gobernanza de Zambal está marcado por dos características definitorias: su condición como SOCIMI cotizada en BME Growth, y su modelo operativo totalmente externalizado, con IBA actuando como gestora única de la estrategia y operaciones de la empresa.

Esta sección describe cómo se estructura el gobierno de la Compañía, cómo la sostenibilidad se integra en su estructura de gestión y las políticas y compromisos que ha establecido para garantizar una conducta ética, el cumplimiento normativo y la transparencia.

06

Gobernanza y ética empresarial

Modelo de gobernanza



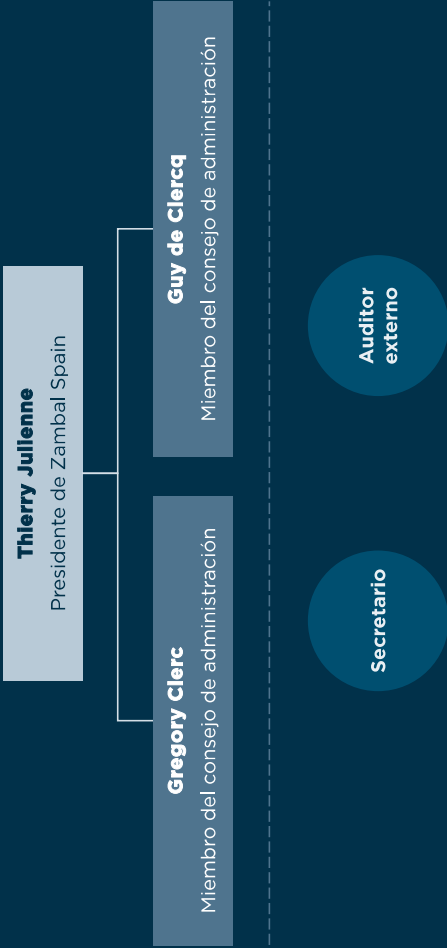
Órganos de gobierno y responsabilidades

La estructura de gobernanza de Zambal refleja su naturaleza como vehículo de inversión inmobiliaria cotizado (SOCIMI) admitido a negociación en BME Growth. Como entidad cotizada, la Compañía está sujeta a los requisitos aplicables de gobierno corporativo, transparencia y conducta en el mercado, que sirven de base para su marco de control interno y sus prácticas de reporte.

El principal órgano de gobierno de la Compañía es su Consejo de Administración, que es responsable de la dirección estratégica general de la Compañía, la aprobación del plan estratégico y de negocio, la supervisión de la información financiera y la supervisión del cumplimiento normativo.

Consejo de administración
El Consejo está compuesto por tres miembros: el Presidente, que también actúa como representante del accionista mayoritario, y dos consejeros adicionales. El Consejo cuenta con el apoyo de un Secretario, que no es miembro del Consejo.

Sostenibilidad integrada transversalmente



Modelo de gobernanza

Dado que Zambal no cuenta con empleados propios, la ejecución de la estrategia de la Compañía y la gestión de sus operaciones diarias se delegan a IBA bajo un contrato de gestión de activos.

IBA actúa como gestor externo responsable de la dirección estratégica y financiera de la Compañía, la gestión de la cartera inmobiliaria, la identificación de oportunidades de inversión y la coordinación de todas las actividades operativas.

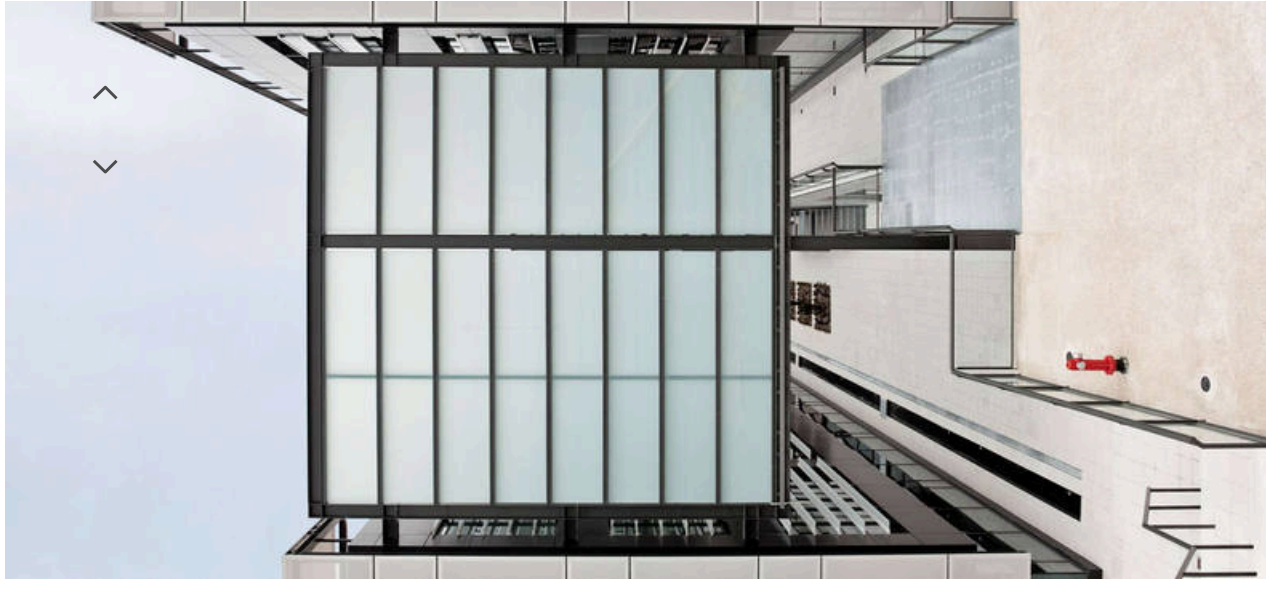
En la práctica, esto significa que IBA es la entidad a través de la cual se implementan las decisiones sobre gestión de activos, estrategia de inversión, supervisión de proveedores, información financiera y cumplimiento normativo. El Consejo mantiene la responsabilidad última de la aprobación y supervisión de estas actividades.

Supervisión de sostenibilidad

Zambal no dispone de un comité específico de sostenibilidad o ESG; la sostenibilidad se aborda como materia transversal dentro de las funciones de gestión de IBA. Corresponde a IBA coordinar la supervisión de estos asuntos —desempeño ambiental, conducta de los proveedores, cumplimiento y relación con los grupos de interés— como parte de sus responsabilidades operativas y estratégicas más amplias. Las políticas internas asociadas, entre ellas el Código de Conducta, el marco de control interno y el Canal Interno de Denuncias, son elaboradas y mantenidas por IBA y aplican directamente a las operaciones de Zambal.

Este enfoque resulta coherente con su modelo organizativo: en lugar de crear una estructura de gobernanza paralela, la Compañía incorpora los criterios de sostenibilidad en los procesos de gestión y decisión ya existentes.

A medida que el marco de sostenibilidad de Zambal vaya ganando madurez, se espera que el alcance y la profundidad de esta integración evolucionen, teniendo en cuenta los temas materiales identificados en el Análisis de Doble Materialidad y la implementación progresiva de las líneas de acción asociadas.



Políticas y compromisos

Ética empresarial, anticorrupción y protección de los denunciantes

El Código de Conducta define el marco ético de Zambal y vincula a cuantos se relacionan con la Compañía: miembros del Consejo, personal de IBA y proveedores externos de servicios. Fija estándares obligatorios de conducta profesional en distintos ámbitos:

1.

Trato igualitario y no discriminación en el lugar de trabajo
2.

Prevención del conflicto de intereses
3.

Uso adecuado de los activos de la empresa
4.

Protección de datos y confidencialidad
5.

Registro preciso de las transacciones
6.

Relaciones lícitas y éticas con las autoridades públicas
7.

Prevención del blanqueo de capitales

Además, la Compañía ha adoptado un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el mercado de valores, aplicable al Consejo de Administración, al personal de IBA y a cualquier proveedor externo de servicios con acceso a información privilegiada.

Este Código establece las responsabilidades y estándares de comportamiento relacionados con la conducta del mercado, con el objetivo de prevenir cualquier acción u omisión que pueda afectar negativamente al correcto funcionamiento de las actividades de la Compañía o a sus obligaciones como entidad cotizada en BME Growth.

Como vehículo de inversión inmobiliaria cotizado con un modelo operativo gestionado externamente, mantener estándares anticorrupción sólidos es esencial para preservar la confianza de los grupos de interés y de sus inquilinos institucionales, así como el cumplimiento normativo.

El Código de Conducta de Zambal prohíbe explícitamente la oferta de regalos, descuentos inapropiados o incentivos similares a autoridades públicas u otras partes e incluye disposiciones específicas sobre el cumplimiento del sistema de prevención del blanqueo de capitales.

Estas disposiciones, combinadas con el marco de control interno coordinado por IBA, proporcionan una base de protección frente a riesgos de corrupción y soborno.

Además, a la fecha de este informe, Zambal **no ha sido objeto de ninguna condena ni multa relacionada con corrupción o soborno.**

En línea con su compromiso con prácticas empresariales éticas, Zambal ha establecido un Canal Interno de Denuncias como mecanismo para informar de cualquier conducta considerada irregular, poco ética o contraria a la ley o normas internas aplicables.

El canal está disponible para todas las personas vinculadas a la organización y opera bajo principios de confidencialidad. IBA, como gestora externa, es responsable de la supervisión y resolución de las comunicaciones recibidas a través del Canal.

Políticas y compromisos

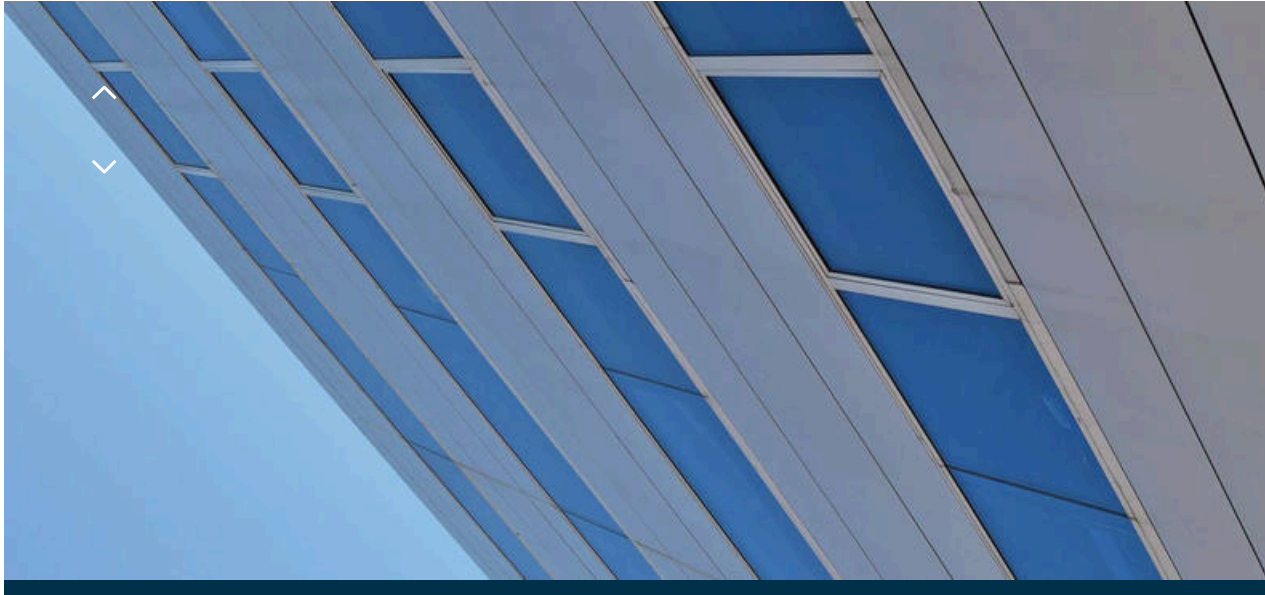
Exclusión de los índices de referencia de la UE

Según el marco de reporte VSME, las empresas están obligadas a revelar si sus actividades encajan dentro de los criterios de exclusión aplicables a los índices de referencia de Transición Climática de la UE (CTB) y a los índices de referencia de la UE alineados con el Acuerdo de París (PAB), tal como se definen en el Reglamento Delegado de la Comisión (UE) 2020/1818.

En función de la naturaleza de sus actividades comerciales (adquisición, propiedad y arrendamiento de activos urbanos inmobiliarios, principalmente edificios de oficinas), Zambal no realiza ninguna de las actividades sujetas a exclusión conforme a la normativa de referencia.

La Compañía no desarrolla actividades vinculadas a armas controvertidas, tabaco, carbón, exploración o procesamiento de petróleo o gas, generación eléctrica intensiva en emisiones ni ninguna otra actividad sectorial específica sujeta a exclusión en los índices de referencia de la UE.

Por tanto, Zambal no está excluida ni de los índices de referencia de Transición Climática de la UE ni de los índices de referencia de la UE alineados con el Acuerdo de París.



07

Mirando al futuro



Mirando al futuro

Políticas y compromisos

Durante 2025, Zambal estableció las bases de su enfoque de sostenibilidad, incluyendo la identificación de temas materiales y la implementación de medidas iniciales en toda su cartera.



Este proceso ha permitido comprender con mayor claridad los principales impactos, riesgos y oportunidades de la Compañía, así como identificar las áreas en las que resulta más relevante actuar.

A partir de estos avances, Zambal ha definido y priorizado sus próximos pasos, centrándose en acciones específicas orientadas a mejorar su desempeño en sostenibilidad y a alinear su cartera con las expectativas cambiantes del mercado, los requisitos regulatorios y las demandas de los grupos de interés.

Las principales prioridades identificadas para el próximo año se resumen en la siguiente tabla.

En conjunto, este enfoque refleja una vía de mejora progresiva y continua, en la que la experiencia adquirida durante 2025 permite implementar iniciativas de sostenibilidad de forma más estructurada, específica y basada en datos durante los próximos años.

Tema	Acciones futuras
Huella de carbono	Fijar objetivos de reducción de emisiones a partir de la línea base de la cartera.
Energía	Completar el despliegue de la plataforma de datos para mejorar la monitorización, coherencia y disponibilidad del consumo energético.
Riesgos climáticos	Abordar los riesgos de transición mediante una evaluación CRREM de la cartera, una vez consolidados los datos reales de consumo, para detectar activos con riesgo de obsolescencia y definir una estrategia de mejora alineada con el plan CapEx.
Salud y bienestar de los Inquilinos	Realizar estudios externos de experiencia de usuario en activos emblemáticos que recojan las prioridades de los inquilinos y orienten mejoras en bienestar, rendimiento ambiental y experiencia en el activo.
Acceso de inquilinos a información de calidad	Reforzar la implicación de los inquilinos para ampliar la disponibilidad de datos y respaldar medidas de eficiencia por activo.
Gobernanza	Supervisar la aplicación del código de conducta de proveedores, garantizando su alineación con los estándares ambientales y sociales en toda la cadena de valor.



08

Sobre este informe



Sobre este informe

Índice de contenidos VSME

Zambal España SOCIMI S.A. publica este Informe de Sostenibilidad con carácter voluntario, tomando como referencia divulgaciones seleccionadas del Estándar Europeo de Reporte de Sostenibilidad Voluntaria para PYMES (VSME). No constituye una declaración de sostenibilidad conforme a la CSRD ni al ESRs, y cubre el periodo entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

El informe se ha elaborado con alcance individual, ciñéndose a las actividades y el desempeño de Zambal Spain SOCIMI, S.A. Su contenido parte del Análisis de Doble Materialidad de 2025, de modo que quedan cubiertos todos los temas materiales ambientales, sociales y de gobernanza relevantes para el negocio.

El ámbito de reporte de los indicadores ambientales abarca la totalidad de los activos en operación propiedad de Zambal durante el periodo del informe.

El contenido de este documento se ha mapeado con las divulgaciones relevantes de VSME, lo que asegura la coherencia entre el enfoque de sostenibilidad de la empresa, la información reportada y la estructura de la norma. Este mapeo conecta con claridad las actividades de Zambal y los temas materiales identificados en el Análisis de Doble Materialidad con las divulgaciones exigidas en los módulos Básico y Completo.

La siguiente tabla resume cómo cada sección del informe responde a las divulgaciones aplicables de VSME, favoreciendo la transparencia, la trazabilidad y la comparabilidad de la información.



Código VSME	Contenido	Referencia
B1	Base de preparación	2. La Compañía
B2	Prácticas, políticas e iniciativas futuras para la transición hacia una economía más sostenible	3. Estrategia y objetivos de sostenibilidad
B3	Energía	4.2 Energía
B3	Emisiones de gases de efecto invernadero	4.3 Emisiones de gases de efecto invernadero
B6	Agua	4.5 Agua
B7	Uso de los recursos, economía circular y gestión de residuos	4.6 Gestión de residuos
B11	Condenas y multas por corrupción y sobornos	6.2.1 Ética empresarial, anticorrupción y protección de los denunciantes
C1	Modelo de Negocio y Sostenibilidad – Iniciativas Relacionadas	2.1 Modelo de negocio
C2	Descripción de prácticas, políticas e iniciativas futuras para la transición hacia una economía más sostenible	3. Estrategia y objetivos de sostenibilidad
C3	Objetivos de reducción de GEI y transición climática	4.3 Emisiones de gases de efecto invernadero
C4	Riesgos climáticos	4.4 Riesgos climáticos
C8	Ingresos de ciertas actividades y exclusión de los Índices de Referencia de la UE	6.2.2 Exclusión de los índices de referencia de la UE
C9	Ratio de diversidad de género en el órgano de gobernanza	6.1 Modelo de gobernanza

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A.



Zambal Spain Socimi SA

c/ Ortega y Gasset 11, 1º dcha.

28006 Madrid

Teléfono: +34 915 457 634

Correo electrónico: inversores@zambalspain.com

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A.

2025

Zambal Spain Socimi SA

Sustainability Report

Index

01

Letter
of the Chairman



02

The Company



03

Sustainability Strategy
and Objectives



04

Environment



05

Commitment
to Stakeholders



06

Governance
and Business Ethics



07

Looking ahead



08

About this report



01

Letter of the Chairman





Thierry Julienne
Chairman of Zambal Spain

I am pleased to present Zambal's first Sustainability Report, covering the 2025 financial year. We have chosen to take this step because sustainability considerations are becoming increasingly relevant to the long-term quality, resilience and competitiveness of real estate assets, as well as to the expectations of tenants, suppliers and public authorities.

For Zambal, sustainability means managing our portfolio with a long-term perspective: improving the efficiency and resilience of our buildings, providing high-quality spaces for their users and incorporating reliable environmental and social information into investment and asset-management decisions.

During 2025, we completed our first Double Materiality Assessment, greenhouse gas inventory covering Scopes 1, 2 and key Scope 3 categories, and climate risk assessment, while continuing to improve the environmental certification and energy performance.

2025 marked an important step in our sustainability journey, with the completion of our first materiality, carbon and climate risk assessments.

The carbon footprint has provided us with a clearer understanding of our emissions profile. In particular, it shows that indirect Scope 3 emissions, including those associated with leased assets and the wider value chain, represent the vast majority of our footprint. This reinforces the importance of working collaboratively with tenants, suppliers and other partners.

Our priorities for the coming years are to strengthen the quality and coverage of environmental data, improve access to information for tenants and define measurable emissions-reduction objectives. We also aim to further develop our approach to tenant wellbeing, responsible supplier management and the inclusion of sustainability provisions in relevant contractual relationships.

We recognise that this is a first reporting exercise and that some areas still present data limitations. Our intention is to address these limitations progressively and transparently, improving both the robustness of our information and the accountability of our sustainability actions.

As this is our first reporting exercise, we recognise that some areas still present data limitations. We intend to address these progressively and transparently, developing a practical and credible sustainability approach that supports the long-term value of our portfolio.

I would like to thank our tenants, suppliers, business partners, shareholders and the teams involved in managing Zambal's assets for their contribution to this process.

02

The Company



The Company

Business model

Zambal Spain SOCIMI, S.A. (hereinafter “Zambal”) is an investment vehicle established in 2013 that invests in and manages prime real estate assets in well-consolidated markets, both geographically and across sectoral segments (offices and high-street retail).

Zambal operates under an externally managed model, without employees and subsidiaries, whereby the Company is managed by IBA Capital Partners S.L. (hereinafter “IBA”), an independent private capital management company specialised in real estate investment. Under this arrangement, IBA is responsible for the strategic and operational management of the portfolio, including asset management, leasing, maintenance and investment decision-making processes across the value chain.

The Company’s business model is based on the long-term ownership and active management of a focused portfolio of real estate assets, with the objective of generating stable rental income while preserving and enhancing asset value. Key activities across the value chain include investment selection, leasing strategy, operation, maintenance and asset repositioning, belonging to NACE M - 68.20 Rental and operating of own or leased real estate.

In the context of its business model, Zambal is primarily exposed to sustainability-related impacts, risks and opportunities associated with asset performance, operational efficiency and the evolving expectations of tenants, investors and regulators. In response, sustainability considerations are progressively integrated into asset management practices and decision-making processes, particularly in relation to energy performance, climate-related risks and regulatory alignment.

This approach supports the alignment of financial performance with long-term value creation, reinforcing Zambal’s positioning as a specialised real estate platform and enabling the gradual integration of sustainability considerations across its strategy, operations and value chain.



Zambal at a Glance

Operational Metrics	Financial Metrics	ESG Metrics	ESG Metrics
<div></div> <div>345,060 m² Gross floor area</div>	<div></div> <div>€ 1,220 M¹ Gross Asset Value (GAV)</div>	<div></div> <div>3,667 tCO₂e Total carbon footprint</div>	<div></div> <div>11/15 Assets are certified</div>
<div>6 15 Under Operational Control Total assets</div>	<div>€ 60.7 M Turnover</div>	<div>5,875 MWh 95% Total electricity electricity covered through GOs</div>	<div>0.06 kgCO₂e/€ GHG intensity (turnover 2025)</div>
<div>21 86% Tenants Occupancy rate</div>	<div>€ 0 Bank debt</div>	<div>30,400 m³ Total water withdrawal</div>	<div>100% Climate risk assessed assets</div>

¹GAV includes Zambal's proportional (50%) interest in a jointly controlled real estate investment.

The Company

Assets

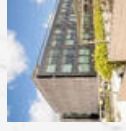
Zambal owns a portfolio of prime office and retail assets in Madrid, as well as a logistics asset in León, acquired in December 2025, in which no environmental performance was reported. The assets reflect a focused investment strategy centred on asset quality, strategic locations and long-term value creation. The Company also holds a 50% interest in a jointly controlled real estate investment, over which it does not exercise operational control.

Rather than pursuing diversification through volume, the Company concentrates its activity on a limited number of properties that can be actively managed and closely monitored over time.

15 21 €1,220M

Assets Tenants Gross Asset Value (GAV)²

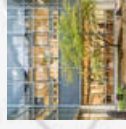
3



Parque Empresarial Tripark
10,480 m² + 411 parking spaces
Offices



Avda. de Burgos 118
11,237 m² + 524 parking spaces
Offices



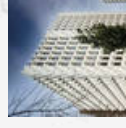
Edificio Novus
42,945 m² + 561 parking spaces
Offices



Parque de Ocio Manoteras
13,000 m² + 980 parking spaces
Retail



Santiago de Compostela 96
14,731 m² + 182 parking spaces
Offices

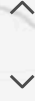


Francisco Gervás 10
7,954 m² + 168 parking spaces
Offices

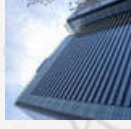


Logistics Warehouse
64,000 m²
Logistics

● Single-tenancy
● Multi-tenancy

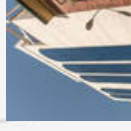


9



One Ágora
31,734 m² + 450 parking spaces
Offices

8



Lérida 44
4,045 m²
Offices

11



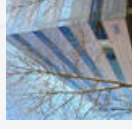
Avda. de San Luis 25
16,899 m² + 403 parking spaces
Offices

10



Avda. de San Luis 77
31,899 m² + 979 parking spaces
Offices

13



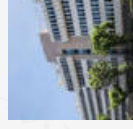
Albarracín 25
14,904 m² + 191 parking spaces
Offices

12



Edificio Vodafone
51,707 m² + 1,503 parking spaces
Offices

15



Edificio Princ
9,798 m² + 187 parking spaces
Offices

14



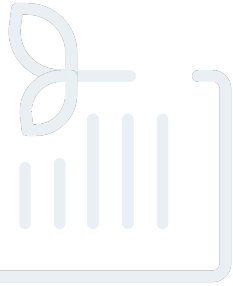
Albarracín 31
19,727 m² + 250 parking spaces
Offices

²GAV includes Zambal's proportional (50%) interest in a jointly controlled real estate investment.

Certifications

Across the portfolio, Zambal combines sustainability certifications with energy performance ratings, allowing the company to communicate the progress made in improving the operational and environmental profile of its buildings.

As a result, the standards and asset-level technical indicators strengthen the visibility of the portfolio’s sustainability attributes and support the continued enhancement of its environmental performance over time.



Sustainability certifications
BREEAM, LEED and WELL are among the most widely recognised certification schemes in the real estate sector. As of 2025, 73% of Zambal’s portfolio holds a sustainability certification under these schemes.



These certifications provide a consistent framework for evaluating their environmental quality and operational performance. Zambal is committed to maintaining a high-quality portfolio with an increasing focus on sustainability, efficiency and long-term asset resilience.

Standard	Rating	Level	Assets
LEED	EBOM	Gold	4
	ID+C	Platinum	1
	C&S	Gold	3
BREEAM	In use	Good	2
	New Construction	Very Good	1
WELL		Gold	1
WELL Health & Safety		-	1
Wiredscore		Gold	1
SmartScore		-	1
AIS		-	1

In 2025, Zambal refined its certification strategy at portfolio level, which will be implemented progressively as assets undergo recertification. Office buildings will be certified under LEED, with a minimum target of Gold and an aspirational target of Platinum.

WELL certification will be pursued selectively in assets where additional value can be achieved, particularly in relation to user health and wellbeing. Retail assets will continue to be certified under BREEAM In-Use.

The Company

Certifications

One Ágora building was refurbished in 2024 to offer a new concept of office building designed by and for end user, creating a work environment that helps to strike the perfect balance in terms of people's needs and to enhance overall quality of life. In 2025 the building achieved the following certifications:



LEED BD+C Core & Shell Gold



WELL Core Gold



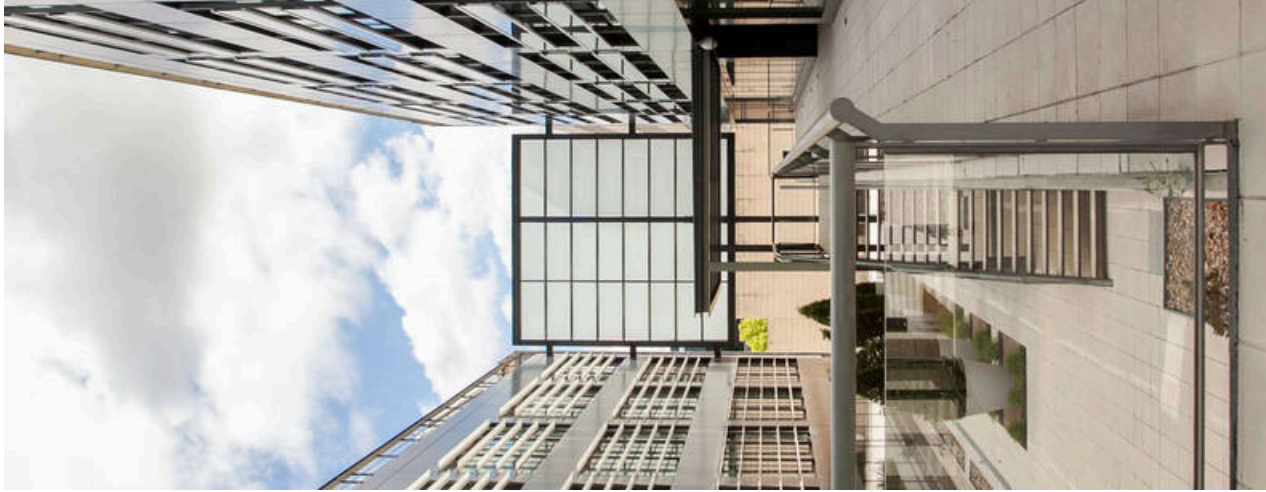
WELL Health & Safety



WiredScore Gold



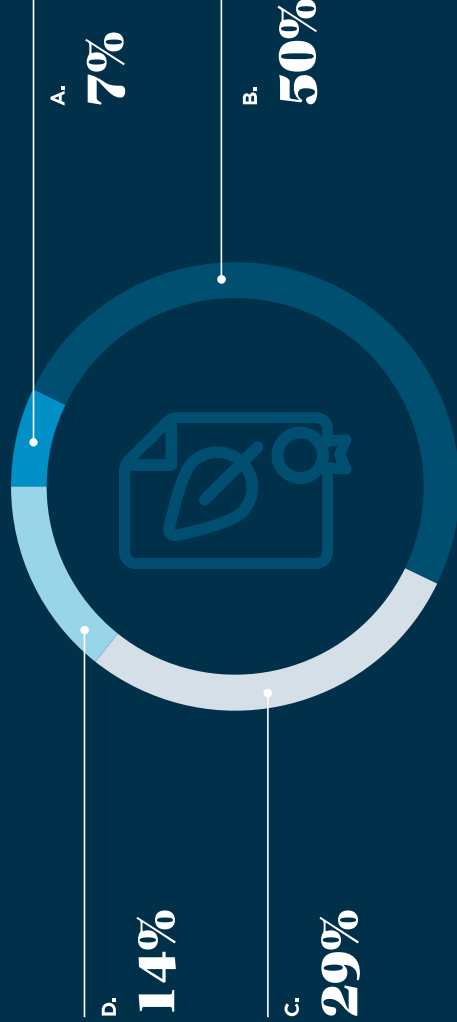
SmartScore



Energy Performance Certificates

All the assets under operation have energy performance certificates.

The portfolio reflects a broad spread of energy performance ratings, with half of the assets rated B and 86% classified within the A-C range.



Energy efficiency ratings (A-G scale). Percentages based on number of assets.

03

Sustainability Strategy and Objectives



Double Materiality Assessment

In 2025, Zambal progressed the structuring of its sustainability approach through the identification and prioritisation of topics material to its activities.

As part of this process, the company conducted its first Double Materiality Assessment (DMA) according to the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). It was finished in November 2025.

The purpose of this exercise was to identify the environmental, social and governance topics most relevant to the company, considering both the impacts of its activities on the environment and society, and the potential effects of these topics on its financial performance and long-term value creation.

The assessment was carried out in response to increasing market and regulatory expectations regarding sustainability transparency and performance and reflects the growing importance of sustainability considerations in the real estate sector, particularly in relation to tenant and investor requirements.

Methodology

The DMA was developed through a structured process consisting of 3 main phases:



P1

Understanding of the context

This phase included:

- > The analysis of Zambal's business model and value chain.
- > Stakeholder identification.
- > The study of regulatory and market trends.
- > Review of material topics for tenants and investors.
- > Comparative benchmark of five competitors provided by IBA.
- > Interviews were conducted with IBA's senior management, and a workshop was held to present the results of this analysis.

P2

Evaluation of IROs

During this phase, the IROs were assessed from a dual perspective:

- > **Impact materiality:** considering criteria such as scale, scope, likelihood and, where relevant, irremediability.
- > **Financial materiality:** based on criteria including magnitude, likelihood and time horizon.

P3

Results and conclusions

The results and conclusions phase enabled the consolidation of the scores assigned to each IRO and the validation of Zambal's material topics.

Double Materiality Assessment

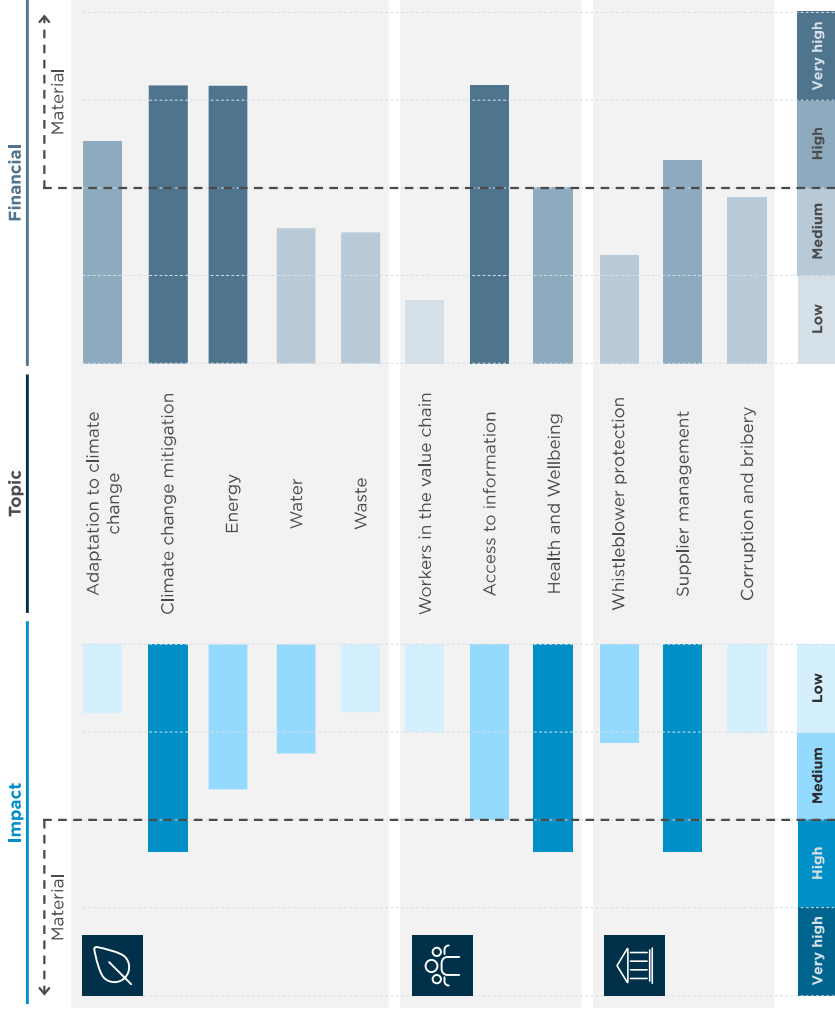
Key findings and material topics

As a result of the assessment, eleven topics were analysed across environmental, social and governance dimensions, comprising five environmental, three social and three governance topics.

Topics rated as “high” in at least one of the two materiality perspectives were considered material for Zambal. Based on this criterion, six material topics were identified and will guide the company’s sustainability roadmap.

Butterfly materiality matrix

Most material topics: high or very high scores for either financial or impact materiality.



The results of the assessment served as a reference to support internal analysis and inform the definition of sustainability-related priorities. In this context, the Double Materiality Assessment contributed to enhancing the consistency of sustainability information and supported the development of subsequent sections of this report, particularly those related to environmental performance, stakeholder engagement and governance practices.

Double Materiality Assessment

Material topics



Environmental

Climate change adaptation: the exposure of real estate assets to extreme climate events represents a direct risk to their operations, maintenance and market value. This topic is key to ensuring the resilience of buildings and safeguarding long-term profitability.

Climate change mitigation: the management of greenhouse gas (GHG) emissions associated with the energy consumption of buildings and leasing-related operations is a priority. Energy efficiency and the reduction of carbon footprint are increasingly demanded by institutional tenants and market standards.

Energy: improved energy efficiency and the transition towards more sustainable energy sources represent an opportunity to enhance the environmental performance of assets. They also enable reductions in operating costs, increase building attractiveness and support preparedness for future regulatory requirements.



Social

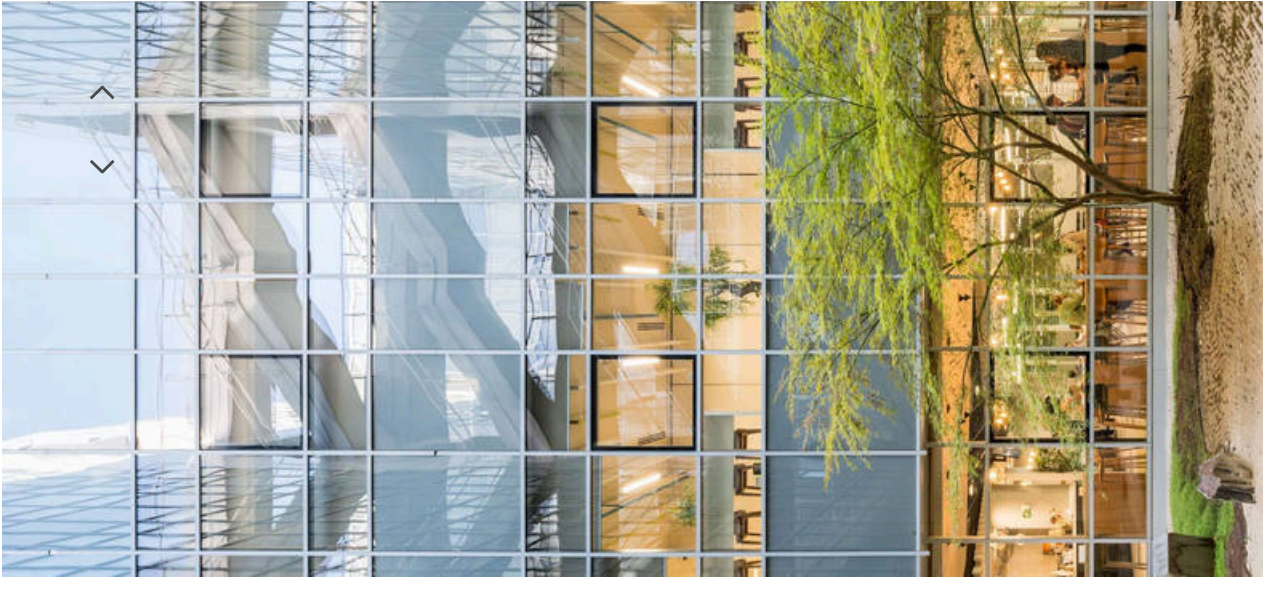
Access to high-quality information for tenants: transparent communication of data on consumption and building performance strengthens relationships with tenants, improves the joint management of efficiency, and contributes to tenant trust and satisfaction, which is a key aspect for Zambal.

Health and well-being of tenants: the quality of workspaces, in terms of thermal comfort, lighting, ventilation and safety, directly influences user productivity and well-being. This topic is relevant to maintaining asset competitiveness and meeting the expectations of high-quality tenants.



Governance

Supplier management: given that Zambal outsources most of its operations, the selection and monitoring of suppliers is essential to ensure service quality, business ethics, and compliance with environmental and social standards across the value chain. Responsible supplier management reduces reputational and operational risks and strengthens the confidence of investors and institutional tenants.



Contribution to Sustainable Development Goals (SDGs)

Zambal's material topics have been mapped against relevant SDGs to reflect how each topic contributes to broader sustainability priorities within the real estate sector.

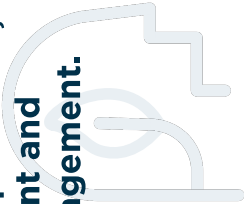
Material Topic	Description	SDG
 Climate change adaptation	Strengthen the resilience of buildings and urban assets against physical climate risks, supporting safer, more sustainable and future-ready cities.	 
 Climate change mitigation	Contribute to the transition towards a low-carbon economy by addressing greenhouse gas emissions associated with building operations and energy use.	 
 Energy	Promote more efficient use of energy resources and support the transition towards cleaner, lower-impact building operations.	 
 Access to information	Enable informed decision-making, transparency and collaboration by providing tenants with reliable information on building performance and resource use.	
 Health and well-being of tenants	Support safe, comfortable and healthy indoor environments, reinforcing the role of buildings in promoting wellbeing and quality of life.	
 Supplier management	Encourage responsible value chain practices by integrating environmental, social and governance considerations into procurement and supplier relationships.	 



Actions and priorities

The identification of material topics provided the basis for Zambal's sustainability approach, highlighting the areas where the Company's activities generated the most significant impact and where risks and opportunities were expected to arise.

In response, a set of actions and priorities was defined to address these topics in a structured and consistent manner, supporting the integration of sustainability considerations into decision-making processes, asset management and stakeholder engagement.



Topic	Actions
 Climate change adaptation	Climate risk assessment of the assets included in the portfolio, together with the development of an adaptation plan for the risks identified.
 Climate change mitigation	Calculation of the carbon footprint for Scopes 1 and 2, and, where relevant, Scope 3, including the definition of emissions reduction targets in line with market practices in the real estate sector.
 Energy	Deployment of a portfolio-level energy data management platform to centralise, monitor and analyse energy consumption, enhancing transparency and enabling tenant access to consumption data.
 Access to information	Implementation of measures to improve data availability and transparency, supporting tenant engagement and joint efficiency improvements.
 Supplier management	Development and implementation of a supplier management policy, including the incorporation of sustainability clauses in contracts and training of strategic suppliers, such as IBA.

Following the identification of material topics through the Double Materiality Assessment and the definition of related actions and priorities, the report presents environmental, social and governance disclosures in alignment with the Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME).

In this context, the structure of the report reflects the key environmental, social and governance areas relevant to Zambal, ensuring a coherent and consistent connection between strategy, performance and disclosure.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A.

The information reported in this section is structured in accordance with the relevant environmental datapoints of the VSME Basic and Comprehensive modules, ensuring consistency between the Company's strategy, the identified impacts, risks and opportunities, and the corresponding disclosures.

In particular, this section contributes to the reporting of VSME metrics and requirements related to energy, greenhouse gas emissions, climate risks, water and resource use and waste. Each subsection provides both qualitative and quantitative information, as applicable, enabling the traceability of reported data to the Company's operational activities and supporting the overall coherence of the report.

04

Environment

Energy

Energy use at Zambal was primarily embedded in the operational management of its real estate portfolio.

The day-to-day supervision of assets, technical oversight of buildings, supplier management and utility monitoring enable energy considerations to be progressively integrated into portfolio operations, supporting improved energy performance and more efficient energy use across its assets.



Electricity (as reflected in utility billings)	
Renewable	5,567.54 MWh
Non-Renewable	307.93 MWh
Total	5,875 MWh



Fuels	
Renewable	0 kWh
Non-Renewable	137,60 MWh
Total	137,60 MWh

Several measures supported the improvement of energy performance:

- > In selected directly managed assets, electricity was sourced with **Guarantees of Origin (GOs)**, supporting the use of renewable energy and contributing to the reduction of indirect emission.
- > In parallel, the **implementation of Deepki for consumption monitoring** strengthened Zambal's ability to track energy use, improve the consistency and reliability of data, and support more informed decision-making in relation to operational performance.

Overall, this approach contributes to enhancing the environmental quality of Zambal's assets and supports a progressive improvement in the way resource use is monitored and managed across the portfolio.

95%

of electricity covered through GOs



Greenhouse gas emissions

In 2025, Zambal prepared a comprehensive inventory of its greenhouse gas (GHG) emissions, establishing this year as the baseline year for monitoring future climate-related performance.

The resulting carbon footprint provides a clear understanding of the company's emissions profile, supporting Zambal's efforts to strengthen transparency and advance towards a more sustainable growth model.

0.06 kgCO₂e/€

GHG intensity (turnover 2025)

The inventory was developed in accordance with the Greenhouse Gas Protocol Corporate - Accounting and Reporting Standard, a widely used international methodology for measuring and reporting corporate GHG emissions. Going forward, Zambal intends to update its carbon footprint on an annual basis. This will allow the company to track the evolution of its emissions, evaluate the impact of the actions implemented, and identify additional areas for improvement in line with its climate-related objectives.

In 2025, Zambal's total carbon footprint amounted to **3,667 tCO₂e³**, covering Scope 1, Scope 2 and Scope 3 emissions.

Emission categories assessed as non-material, based on the defined 5% materiality threshold, were not included in the final inventory.

³This figure represents the combined total of Scope 1, Scope 2 and Scope 3 greenhouse gas emissions, with Scope 2 emissions calculated using the market-based method.

Carbon Footprint



● Scope 1 **0.72%** ● Scope 2 **2.14%**
● Scope 3 **97.14%**

Greenhouse gas emissions

2025 (Base year)	tCO ₂	Kg CH ₄	Kg N ₂ O	Kg HFCs	t CO ₂ e	% ⁴
Scope 1						
Stationary combustion emissions	26.46	2.53	0.03	0	27	0.72%
Fugitive emissions				0	0	0.00%
Scope 1 Total emissions					27	0.72%
Scope 2						
Emissions from purchased electricity (location-based)					758	
Emissions from purchased electricity (market-based)					79	2.14%
Emissions from imported energy					0	0.00%
Scope 2 Total emissions (location-based)					758	
Scope 2 Total emissions (market-based)					79	2.14%

⁴ Percentages are calculated based on total reported GHG emissions.

2025 (Base year)	t CO ₂ e	% ⁴
Scope 3		
1. Purchased goods and services	1,104	30.11%
2. Capital goods	5,24	0.14%
3. Fuel- and energy-related activities	26	0.71%
4. Upstream transportation and distribution	NA	
5. Waste generated in operations	NM	
6. Business travel	NA	
7. Employee commuting	NA	
8. Upstream leased assets	NA	
9. Downstream transportation and distribution	NA	
10. Processing of sold products	NA	
11. Use of sold products	NA	
12. End-of-life treatment of sold products	NA	
13. Downstream leased assets	2,244	61.18%
14. Franchises	NA	
15. Investments	183	4.99%
Scope 3 Total emissions	3,562	97.14%

NA: Not Applicable
NM: Not Material due to low significance (<5% of total emissions) and/or unavailable data.

Climate risks

During the year, Zambal defined the scope and methodological basis for a climate risk analysis of its assets, with a particular focus on physical risks and transition risks.

The approach has been structured to align with recognised market practice and relevant reference frameworks, such as the climate adaptation requirements of the EU Taxonomy, principles set out in ISO 14090 and ISO 14091, Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), the International Financial Reporting Standards³ (IFRS) S2 and the IPCC risk assessment framework for climate adaptation and climate risk assessment.

The work has been framed as a semi-quantitative assessment intended to identify the climate hazards most relevant to the portfolio, assess their potential implications for the assets and support the future definition of adaptation and resilience measures.

Regarding the identification and assessment of physical risks, the following aspects were considered:

A.

Two physical climate scenarios proposed by the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC):

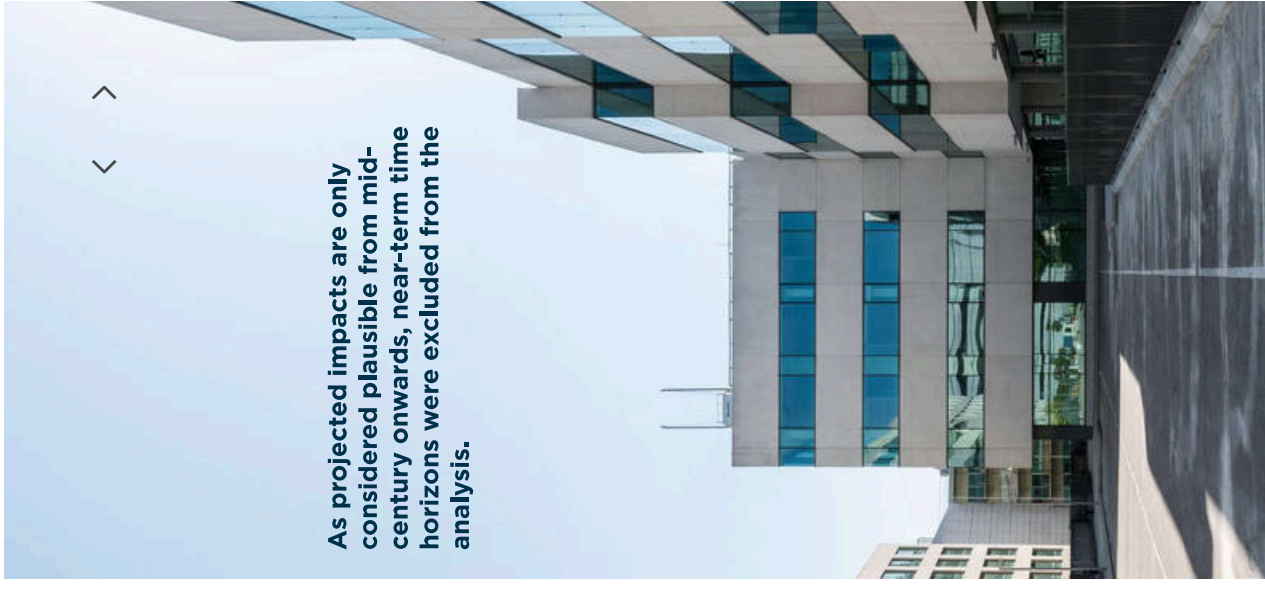
- 1. SSP2-4.5 (RCP 4.5),** a moderate emissions scenario that reflects moderate efforts to reduce emissions and manage global warming.
- 2. SSP5-8.5 (RCP 8.5),** a worst-case scenario, in which global efforts to reduce efforts are minimal. This scenario is most closely aligned with 'business-as-usual' and is used as a stress test for adaptation planning.

B.

Three time-horizons have been considered:

- 1. Baseline (reference period):** The reference period adopted in this report is 1991-2020, consistent with key sources used in the assessment, including Copernicus Climate Change Service (CS3) projections and World Bank Group data. Any deviations from this reference period are clearly indicated in the report.
- 2. Mid-term time horizon:** 2041-2060
- 3. Long-term time horizon:** 2081-2100

As projected impacts are only considered plausible from mid-century onwards, near-term time horizons were excluded from the analysis.



³ Sometimes also referred to as the International Sustainability Standards Board or ISSB Standards.

Climate risks

Physical risks (1/2)

The analysis of physical climate risks has been designed as a structured screening and assessment exercise focused on the assets within Zambal's portfolio. The analysis considered the location and characteristics of the assets and reviewed the main chronic and acute climate hazards that could affect their operation and performance, as well as the potential impact on users' health and safety.

This assessment work provided the basis for the subsequent definition and implementation of adaptation and resilience measures.

01

Heat Stress

Heat Stress occurs when prolonged exposure to high temperatures exceeds the body's ability to dissipate heat.

The assessment identified a limited level of risk across the portfolio, primarily related to the health and safety of users exposed to outdoor conditions. No significant impacts were identified for operations, assets, or occupants at the Madrid and Las Rozas sites. Consequently, heat stress is not considered a material climate risk for the portfolio. Although no specific future projections are available for this indicator, rising temperatures could increase its relevance over time and should therefore continue to be monitored.

02

Extreme Heat

Extreme heat refers to extreme climatic event characterized by exceptionally high temperatures compared with normal climatic conditions.

The assessment classified this risk as Moderate for operational activities across most assets under both current and future climate scenarios.

Results indicate a stable risk trend over time, with potential impacts on operational continuity, building systems performance and overall portfolio resilience.

03

Extreme Cold

Extreme cold is defined as Extreme climatic event characterized by exceptionally low temperatures compared with normal climatic conditions.

Extreme cold presents a Moderate operational risk across the portfolio, primarily associated with the performance of building systems during cold weather events

However, impacts on occupants are generally limited, and results indicate a stable risk trend across the climate scenarios and time horizons assessed.

04

Water Stress

Water Stress occurs when water availability and quality are insufficient to meet human and environmental demands

Water stress is not considered a material climate risk for the Madrid and Las Rozas assets. The assessment did not

identify significant operational, or health and safety impacts associated with future water availability.

Results indicate a relatively stable risk trend across the climate scenarios assessed. Nevertheless, the effective management of water resources will remain important to maintain resilience over time.

05

Heavy precipitation (Hail)

Heavy precipitation (Hail) refers to hailstorms producing hailstones above a defined size threshold. For the assessment, the annual probability of hailstorms with hailstones of at least 2 cm in diameter were considered.

Hail events represent one of the most widespread climate hazards across the portfolio. The assessment identified Moderate direct impacts for a significant number of assets due to potential damage to roofs, façades and exposed equipment.

Results indicate a stable risk trend under future climate scenarios.

Climate risks

Physical risks (2/2)

The assessment indicates that the portfolio exhibits a relatively low level of vulnerability to physical climate risks. The most relevant climate hazards are associated with rising temperatures and water management, highlighting extreme heat, water stress, and intense precipitation events (especially hail) and, to a lesser extent, pluvial flooding at specific assets. Climate projections suggest that extreme heat will become increasingly important over time, while most other identified risks remain stable across the scenarios assessed. Overall, no critical or widespread physical climate risks were identified across the portfolio.



06

Heavy precipitation (Snow)

Heavy precipitation (Snow) refers to snowfall events in which large amounts of snow accumulate over a short period of time, potentially disrupting infrastructure and related services.

Heavy snowfall is not considered a material risk for the majority of assets analysed. The assessment did not identify significant impacts on operations or occupants under future climate scenarios.

Results showed a decreasing risk trend over time, suggesting a reduced potential for impacts on operations, users and overall portfolio resilience.

07

Heavy precipitation (Ice)

Heavy precipitation (Ice) refers to precipitation events consisting primarily of ice pellets or freezing rain that freezes upon contact with surfaces, leading to the formation of ice and potentially affecting accessibility and safety.

Ice-related impacts are primarily associated with health and safety risks for users in outdoor areas. The assessment identified this hazard mainly at the Leon asset, while no material impacts were identified across the majority of the portfolio.

Results indicate a stable risk trend over time, with limited impacts on operations and portfolio performance.

08

Wildfire

Wildfire refers to uncontrolled fires occurring in natural vegetation or at the wildland-urban interface, with the potential to affect buildings, infrastructure and surrounding assets. Increasing temperatures and changing precipitation patterns may contribute to conditions that favour wildfire occurrence. Wildfire risk is considered localised within the portfolio and is primarily associated with the Leon asset.

The assessment did not identify material impacts for the majority of the assets analysed.

Results indicate an increasing risk trend over time, particularly under high-emissions scenarios, with greater potential impacts on operations, users and asset performance.

09

Windstorm (Dust)

Dust storms may affect air quality, visibility and the performance of external equipment and ventilation systems.

However, the assessment did not identify material impacts across the portfolio and the resulting risk levels remain Low under current climate.

No future risk trend could be established due to the lack of specific climate projections.

10

Windstorm (Wind)

Windstorms can cause damage to façades, roofs, external equipment and surrounding vegetation, potentially leading to temporary operational disruptions. The assessment identified generally low risk levels across the portfolio, with no material impacts requiring further adaptation measures.

No future risk trend could be established due to the lack of specific climate projections.

11

Flooding (Pluvial)

Pluvial flooding is associated with the accumulation of water following intense rainfall events and limited drainage capacity. The assessment identified this risk mainly at the América 115 asset, where it could affect operations and below-ground spaces.

Climate projections indicate an increasing risk trend over time, reaching Moderate levels under the most adverse scenarios.

Climate risks

Transition Risks

As part of the Double Materiality Assessment, Zambal carried out a high-level assessment of climate transition risks, structured around four key areas: **regulatory, technological, market and reputational risks**.



01

Regulatory and policy-related risks

Zambal's portfolio may be exposed to risks arising from current and future climate-related regulations, including compliance with evolving requirements and standards. This includes the need to align with anticipated regulatory developments, which could require adaptations in asset management, additional investments or changes in operational practices.

02

Technological transition risks

The assessment identified risks linked to the evolution of technologies and infrastructure requirements. In particular, existing building systems and energy solutions may face risks of obsolescence if they are not aligned with emerging low-carbon technologies or requirements for renewable energy integration. This may lead to the need for retrofitting or upgrades to maintain competitiveness and compliance.

03

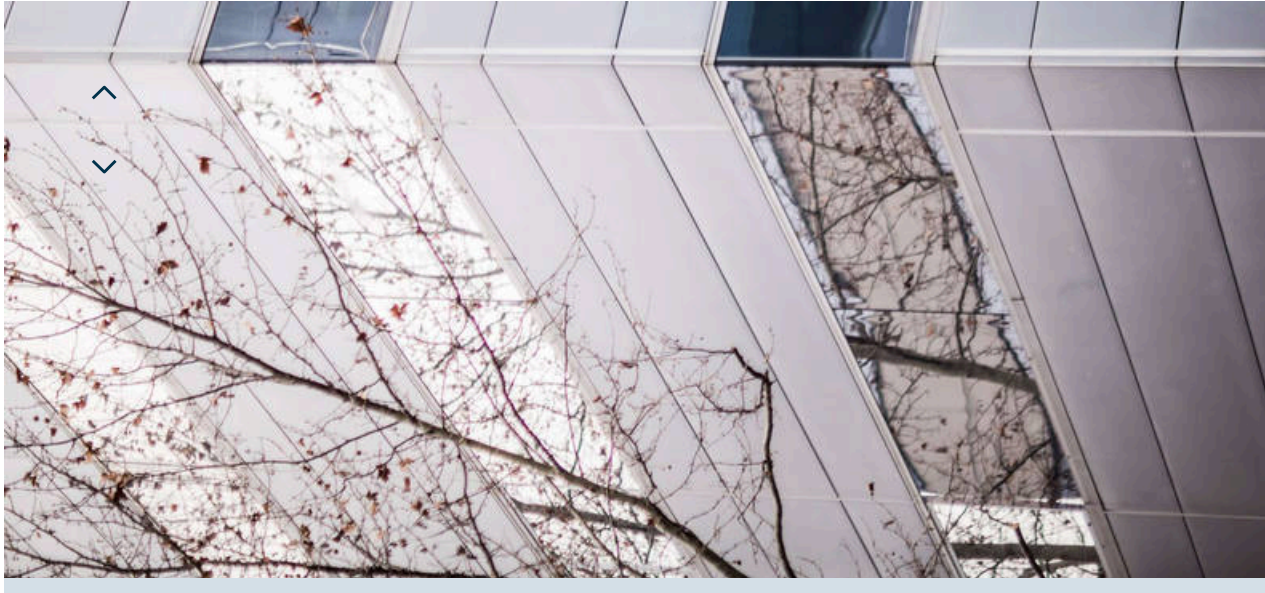
Market and demand-related risks

Zambal is exposed to risks associated with shifts in market dynamics, including changing tenant preferences, evolving demand patterns, and increasing expectations for low-carbon buildings. These shifts may affect the attractiveness and competitiveness of assets, particularly if buildings do not meet emerging sustainability expectations or behavioural changes driven by climate policies.

04

Reputational and stakeholder-related risks

The assessment also identified exposure to reputational risks linked to climate performance and stakeholder expectations. Increasing scrutiny from investors, tenants and other stakeholders may lead to potential risks such as greenwashing allegations, reduced confidence, or lower market acceptance if climate-related commitments and performance are perceived as insufficient.



Water

Zambal aims to reduce water consumption across its portfolio by implementing measures to minimise water use and associated impacts, while aligning with the requirements of recognised sustainability certification schemes.



The company's portfolio is primarily located in Madrid, a region currently classified as an area of high water stress⁵.

Key measures implemented at asset level include the installation of low-flow and timed taps in common areas, as well as water-efficient sanitary fixtures, including dual-flush toilets, contributing to the optimisation of water use in shared spaces.

Most of Zambal's assets are single-tenant buildings, where water consumption is largely managed and directly borne by tenants. As a result, the company's direct control over water use is limited, and its operational water consumption remains relatively low.

Zambal monitors its water withdrawal, defined as the total volume of water drawn within the organisational boundaries of its assets, primarily corresponding to water supplied through the public network and reflected in utility billings.

⁵Source: Aqueeduct Water Risk Atlas, World Resources Institute.

30,400 m³

Total water withdrawal⁶

100%

Water withdrawal in areas of high-water stress⁶

2025 (Base year)

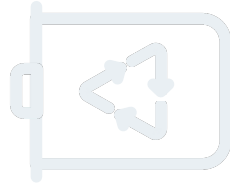
Asset	m ³
Parque de Ocio Manoteras	9,194
Edificio Novus	11,081
Avda. de San Luis 25	5,885
One Ágora	2,158
Lérida 44	150
Francisco Gervás 10	1,932
Total	30,400

⁶This figure refers to the six assets over which Zambal exercises operational control, as listed in the table.



Waste management

As most of Zambal's assets are single-tenant buildings, waste generation is largely driven by tenant activities, resulting in limited volumes of waste directly generated by Zambal and reduced visibility over waste data at portfolio level.



For the majority of the portfolio, waste management is carried out through Madrid's municipal waste collection and treatment services. This approach is aligned with the *Circular Economy Strategy of the Community of Madrid 2025-2032*, which promotes waste prevention, separate collection, reuse, recycling, digital traceability and monitoring indicators to support the transition towards a circular economy.

This framework provides appropriate waste separation infrastructure and reinforces circular economy principles across the portfolio. However, as waste collection is managed through municipal services, asset-level data on waste generation and treatment is generally not available for these properties.

For assets with higher waste generation volumes and more advanced environmental management practices, Zambal is working towards a more structured monitoring approach through the engagement of authorised waste management providers.

At the Nox building (San Luis 25), this process will commence in 2026 and enable monthly monitoring of the main waste streams generated, including residual waste, packaging, paper and cardboard, glass and organic waste. This will improve data availability and provide a clearer basis for understanding waste generation and segregation performance at asset level.

In addition, for assets certified under LEED Operations and Maintenance (LEED O+M), waste audits are carried out as part of the recertification process, typically every three years.

These audits provide information on the quantities and types of waste generated, as well as segregation practices and diversion performance at the time of assessment.

While they do not provide continuous monitoring data, they offer valuable insights into waste management performance and improvement opportunities.



05

Commitment to Stakeholders

Building Long-Term Value

Zambal recognises that the creation of long-term value is intrinsically linked to the quality of its relationships with key stakeholders.



As a real estate company operating under the SOCIMI regime, the Company engages with a diverse range of stakeholders whose expectations, needs and perspectives are essential to the sustainable development of its business and the resilience of its operating model. The Company seeks to manage these relationships in a responsible and transparent manner, guided by principles of good governance, compliance and ethical conduct.

Zambal's main stakeholders include its tenants, suppliers and business partners, shareholders, public administrations and regulatory bodies and, to a lesser extent, financial markets and capital market institutions. Each of these groups plays a relevant role in the Company's value chain.



Tenants

Zambal's tenants are at the centre of its business model, and their evolving expectations increasingly shape the standards to which the Company's assets are managed.

Zambal's tenant base typically maintains well-established sustainability frameworks, with publicly disclosed ESG commitments that progressively inform their real estate and workplace decisions. Maintaining long-term, stable leasing relationships with these tenants is the primary source of recurring income for the Company.



Suppliers and business partners

Given its fully externalised operating model, the quality and conduct of Zambal's supply chain are inseparable from its own operational performance.

Zambal's asset management, maintenance and operational activities are carried out through external service providers. Zambal relies on a network of specialised suppliers covering building maintenance, facility management, security, cleaning and other property-related services. This model allows the Company to draw on specialised expertise across each area of its operations, while maintaining the flexibility to ensure that the standards expected of its portfolio are consistently met.

Building Long-Term Value



Shareholders

The long-term vision of Zambal's shareholder base is fundamental to the Company's investment strategy and growth trajectory.

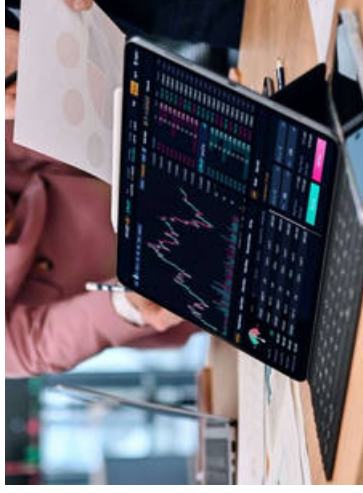
Zambal's ownership structure reflects a stable, long-term investment approach aligned with the Company's strategic objectives. Shareholders provide the capital foundation that supports portfolio acquisition and development decisions, and their commitment to responsible value creation underpins the integration of sustainability considerations into the Company's business model.



Public administrations and regulatory bodies

Zambal operates within a regulatory framework that requires transparency, compliance and ongoing engagement with public authorities at multiple levels.

The Company's activity is affected by regulations issued at European and national levels in areas such as energy efficiency, as well as by regional and local requirements related to licensing, urban planning and institutional leasing. Compliance with these regulatory frameworks is a baseline condition of the Company's operations and a reflection of its commitment to responsible governance.



Financial markets and capital market institutions

As a listed company, Zambal is committed to maintaining transparent and responsible communication with the financial community.

As a publicly traded SOCIMI, Zambal is subject to the reporting requirements applicable to entities admitted to trading on BME Growth. The Company discloses financial and non-financial information in accordance with these obligations, contributing to the availability of reliable data for market participants.

Looking ahead, Zambal aims to continue strengthening its stakeholder engagement practices, progressively integrating sustainability considerations into its interactions and reinforcing its commitment to responsible management and long-term value creation for all parties involved.

During the development of the Double Materiality Assessment, the analysis of Zambal's supply chain concluded that the most relevant stakeholders were tenants and suppliers.

For this reason, the following subsections provide a more detailed account of how Zambal manages these two relationships.

Commitment to Stakeholders

Tenants

Zambal's tenant base is composed primarily of multinational corporations operating across a diverse range of sectors, including telecommunications, energy and utilities, automotive, technology and IT consulting, and retail and distribution.

These organisations typically maintain well-established sustainability frameworks, with publicly disclosed sustainability or ESG commitments, dedicated reporting practices and material topics that increasingly inform their real estate and workplace decisions.

This tenant profile positions Zambal within a market segment where sustainability performance is not merely a differentiating factor, but an increasingly decisive criterion in leasing decisions.

As institutional tenants progressively incorporate environmental and social requirements into their real estate strategies, from energy efficiency and building certifications to indoor environmental quality and data transparency, Zambal recognizes the strategic importance of aligning its asset management practices with these evolving expectations.

Maintaining the competitiveness and long-term attractiveness of its portfolio requires adapting to a market context in which sustainability credentials are becoming a prerequisite for securing and retaining high-quality tenants.

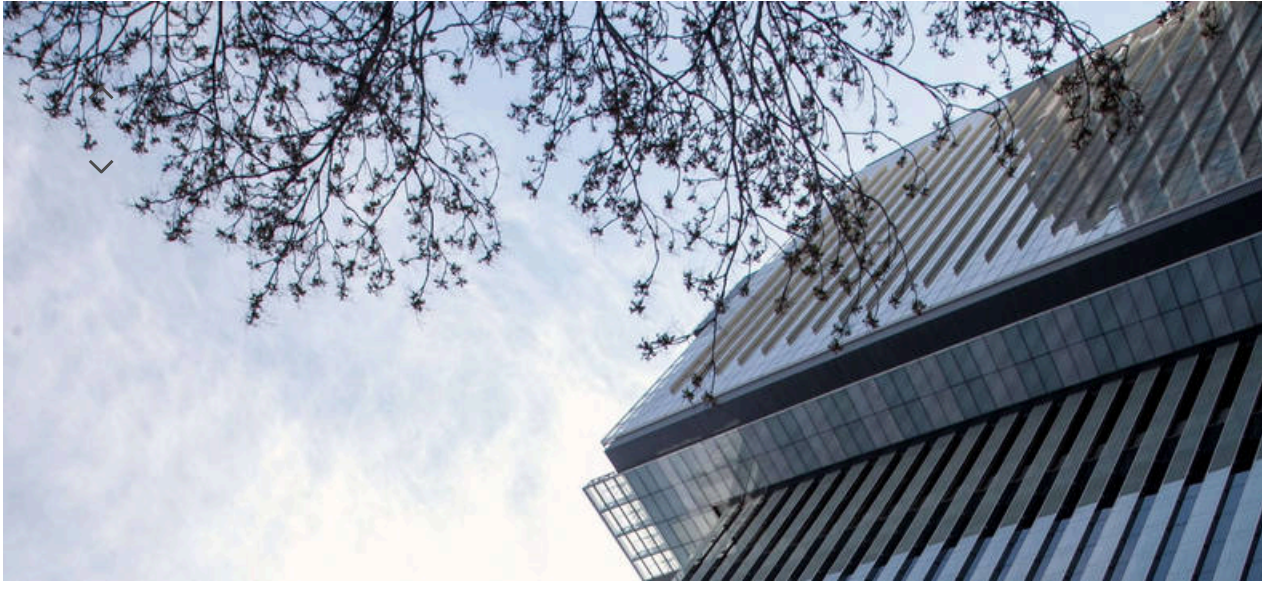
In this context, Zambal's Double Materiality Assessment identified two social topics directly linked to the tenant relationship as material for Zambal:



1.
Tenant Health and Wellbeing



2.
Access to Quality Information



Tenants

1.

Tenant Health and Wellbeing



relate to the quality of the working environment provided within Zambal's buildings, including aspects such as thermal comfort, natural lighting, ventilation and indoor air quality. These factors have a direct influence on occupant productivity, satisfaction and overall workplace experience, and are increasingly valued by corporate tenants as part of their own talent attraction and retention strategies. In response, Zambal is progressively incorporating health and wellbeing criteria into the operational management of its assets. To date, the Company has pursued WELL certification in one asset, reflecting its interest in aligning building performance with recognised health and wellbeing standards.

2.

Access to Quality Information

refers to the transparency and availability of reliable data on building performance, particularly in relation to energy consumption and operational efficiency.

Providing tenants with timely, consistent and actionable information strengthens the landlord-tenant relationship, supports joint efforts to improve environmental performance and contributes to a more collaborative approach to asset management.

To advance in this area, Zambal is implementing a dedicated data management platform designed to centralise consumption monitoring and enhance the quality and traceability of environmental data across the portfolio.



In parallel, the progressive incorporation of green clauses in new lease agreements aims to formalise the exchange of sustainability-related information and establish shared commitments between landlord and tenant.

Zambal has indeed developed a green clause which formalises the exchange of environmental data on electricity, water and fuel consumption, sets out shared expectations on sustainable maintenance and refurbishment practices, and provides for annual reviews between landlord and tenant to assess environmental performance and identify opportunities for improvement.

The advancements in these two material topics reflect Zambal's understanding that the long-term value of its portfolio is closely linked to the experience and expectations of its tenants.

By responding proactively to their evolving demands, Zambal aims to strengthen occupancy stability, enhance asset attractiveness and reinforce its positioning as a responsible and competitive real estate platform.



Commitment to Stakeholders

Suppliers

Zambal's operating model is characterised by a high degree of externalisation.

The Company does not employ its own workforce; instead, the entirety of its asset management, maintenance, technical supervision and operational activities is carried out through external service providers.

Among these, IBA plays a central role as the external manager responsible for strategic direction, financial oversight and day-to-day operational management of the portfolio. Beyond IBA, Zambal relies on a network of specialised suppliers covering building maintenance, facility management, security, cleaning and other property-related services.

This operating model places supply chain management at the centre of Zambal's business strategy, making the alignment of external service providers with the Company's quality, compliance and sustainability standards a priority.

The competitive nature of the property services market and the structure of Zambal's contractual arrangements provide the Company with the flexibility to adjust its supplier base as needed, ensuring that the level of service and conduct expected is consistently maintained.

The Double Materiality Assessment confirmed this, identifying Supplier Management as one of the six material topics for the Company, and the only one classified under the governance dimension.



The assessment concluded that responsible supplier management is fundamental to ensure service quality, business ethics and compliance with environmental and social standards across the entire value chain, while also reducing reputational and operational risk.

In response, Zambal has developed a binding **Supplier Code of Conduct**, aligned with the Ten Principles of the UN Global Compact, which sets out Zambal's standards of ethical behaviour, regulatory compliance, labour and human rights practices, health and safety, and environmental responsibility expected of all third-party service providers engaged in the management and operation of its assets.

Additionally, no severe negative human rights incidents involving Zambal's partners in its value chain, affected communities, consumers, or end-users **were reported to Zambal through the reporting mechanisms available during 2025.**

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A.

Zambal's governance framework is shaped by two defining characteristics: its status as a SOCIMI listed on BME Growth, and its fully externalised operating model, with IBA acting as the sole manager of the Company's strategy and operations.

This section describes how the Company is governed, how sustainability is integrated into its management structure, and the policies and commitments it has put in place to ensure ethical conduct, regulatory compliance and transparency.

06

Governance and Business Ethics

Governance model



Governance bodies and responsibilities

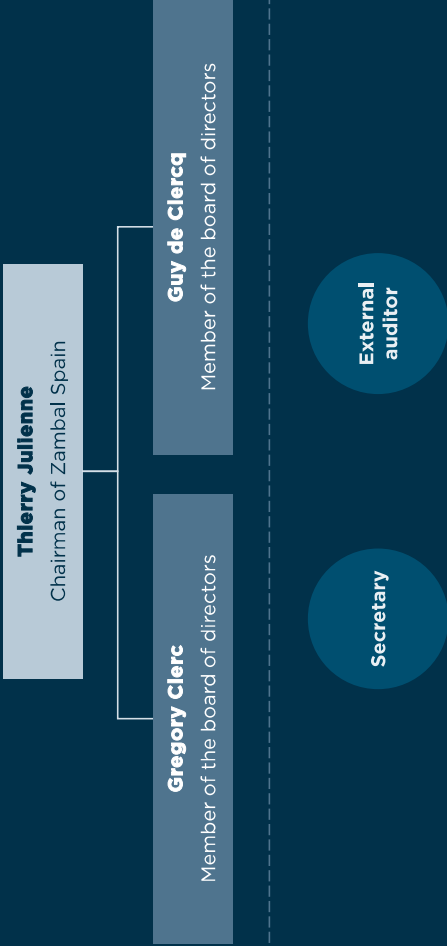
Zambal's governance structure reflects its nature as a listed real estate investment vehicle (SOCIMI) admitted to trading on BME Growth. As a listed entity, the Company is subject to the applicable corporate governance, transparency and market conduct requirements, which inform its internal control framework and reporting practices.

The Company's principal governing body is its Board of Directors, which is responsible for the overall strategic direction of the Company, the approval of the strategic and business plan, the oversight of financial reporting and the supervision of regulatory compliance.

Board of directors

The Board is composed of three members: the Chairman, who also serves as the representative of the majority shareholder, and two additional Directors. The Board is supported by a Secretary, who is not a member of the Board.

Sustainability integrated across functions



Governance model

Given that Zambal does not have its own employees, the execution of the Company's strategy and the management of its day-to-day operations are delegated to IBA under an asset management contract.

IBA acts as the external manager responsible for the strategic and financial direction of the Company, the management of the real estate portfolio, the identification of investment opportunities and the coordination of all operational activities.

In practice, this means that IBA is the entity through which decisions on asset management, investment strategy, supplier oversight, financial reporting and regulatory compliance are implemented.

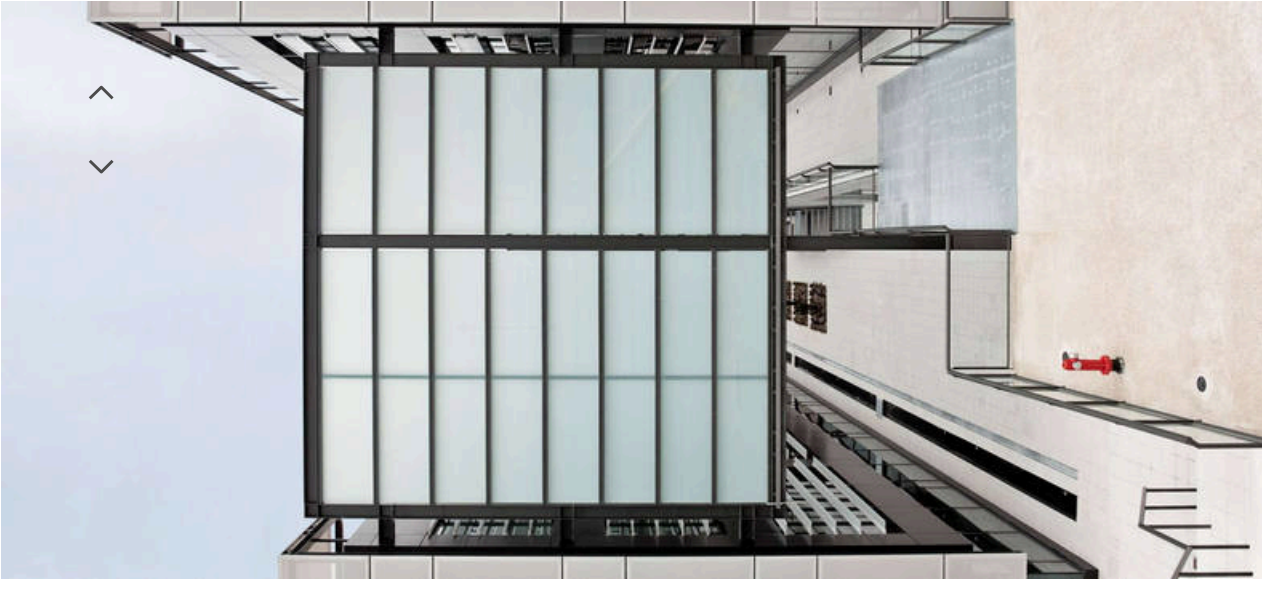
The Board retains ultimate responsibility for the approval and supervision of these activities.

Sustainability oversight

While Zambal does not have a dedicated Sustainability or ESG committee, sustainability is managed as a transversal topic integrated across IBA's management functions. The supervision of sustainability-related matters, including environmental performance, supplier conduct, compliance and stakeholder engagement, is coordinated by IBA as part of its broader operational and strategic responsibilities. Internal policies relevant to sustainability, such as the Code of Conduct, the internal control framework and the whistleblower channel, are designed and maintained by IBA and apply directly to Zambal's operations.

This approach is consistent with Zambal's organisational model: rather than creating a parallel governance structure for sustainability, the Company embeds sustainability considerations within the existing management and decision-making processes.

As Zambal's sustainability framework matures, the scope and depth of this integration is expected to evolve, informed by the material topics identified in the Double Materiality Assessment and the progressive implementation of the associated lines of action.



Policies and commitments

Business ethics, anti-corruption and whistleblowing protection

Zambal's ethical framework is defined through their Code of Conduct, which applies to all people linked to the Company, including Board members, IBA personnel and external service providers. The Code establishes mandatory standards of professional behaviour across a number of areas:

1. **Equal treatment** and non-discrimination in the workplace
2. **Conflict of interest** prevention
3. **Appropriate use of company assets**
4. **Data protection** and confidentiality
5. **Accurate** recording of transactions
6. **Lawful and ethical relations** with public authorities
7. **Anti-money laundering** compliance

In addition, the Company has adopted an Internal Code of Conduct on Securities Market Matters (*Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores*), applicable to the Board of Directors, IBA personnel and any external service providers with access to privileged information.

This Code sets out the responsibilities and behavioural standards relating to market conduct, with the aim of preventing any action or omission that could adversely affect the proper functioning of the Company's activities or its obligations as a listed entity on BME Growth.

As a listed real estate investment vehicle with an externally managed operating model, maintaining robust anti-corruption standards is essential to preserving stakeholders' confidence, regulatory compliance and the trust of its institutional tenants.

Zambal's Code of Conduct explicitly prohibits the offering of gifts, inappropriate discounts or similar inducements to public authorities or other parties and includes specific provisions on anti-money laundering compliance. These provisions, combined with the internal control framework coordinated by IBA, provide a baseline of protection against corruption and bribery risks.

Furthermore, as of the date of this report, Zambal **has not been subject to any convictions or fines related to corruption or bribery**.

In line with its commitment to ethical business practices, Zambal has established an Internal Whistleblower Channel as a mechanism for reporting any conduct considered irregular, unethical or contrary to applicable law or internal rules.

The Channel is available to all people linked to the organisation and operates under confidentiality principles. IBA, as external manager, is responsible for the oversight and resolution of any reports received through the Channel.

Policies and commitments

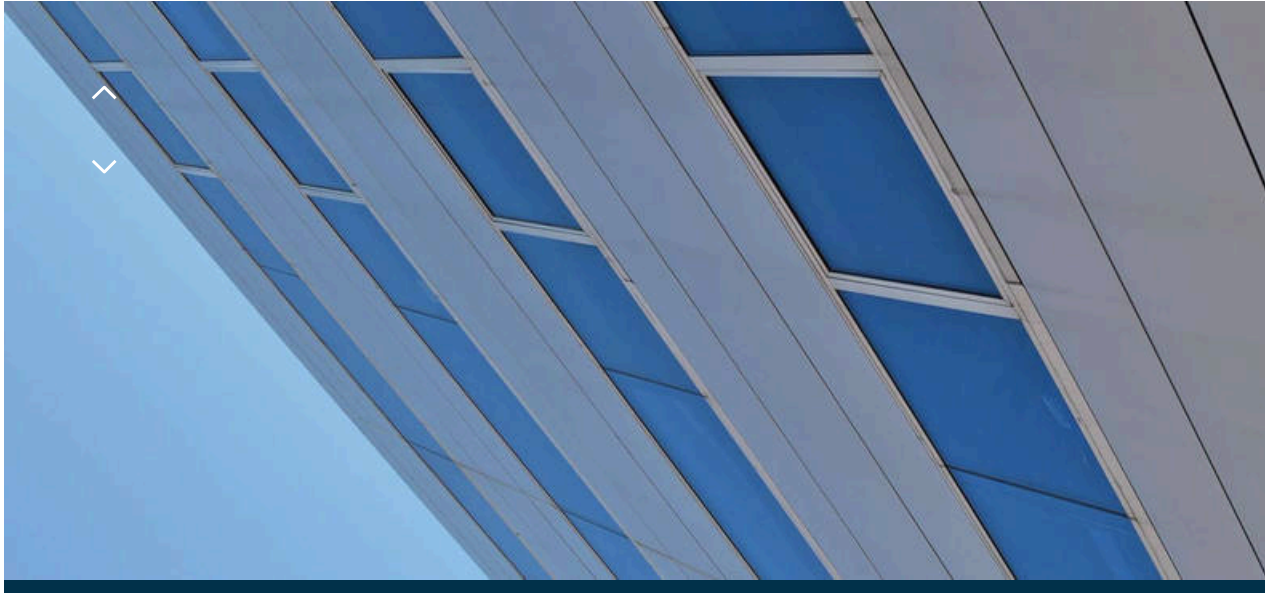
Exclusion from EU reference benchmarks

Under the VSME reporting framework, companies are required to disclose whether their activities fall within the exclusion criteria applicable to EU Climate Transition Benchmarks (CTB) and EU Paris-Aligned Benchmarks (PAB), as defined in Commission Delegated Regulation (EU) 2020/1818.

Based on the nature of its business activities (the acquisition, ownership and leasing of urban real estate assets, primarily office buildings) Zambal does not engage in any of the activities subject to exclusion under the benchmark regulation.

The Company is not involved in controversial weapons, tobacco, coal, oil or gas exploration or processing, high-emission electricity generation, or any other sector-specific activity that would trigger exclusion from EU reference benchmarks.

Accordingly, Zambal is not excluded from either the EU Climate Transition Benchmark or the EU Paris-Aligned Benchmark.



07

Looking ahead



Looking ahead

Policies and commitments

During 2025, Zambal established the foundations of its sustainability approach, including the identification of material topics and the implementation of initial measures across its portfolio.



This process has enabled a clearer understanding of the company’s main impacts, risks and opportunities, as well as the areas where action is most relevant.

Building on this progress, Zambal has refined and prioritised its next steps, focusing on targeted actions that support the improvement of sustainability performance and the alignment of its portfolio with evolving market, regulatory and stakeholder expectations.

The key priorities identified for the coming year are summarised in the following table.

Overall, this approach reflects a progressive and continuous improvement pathway, whereby the experience gained during 2025 enables a more structured, data-driven and targeted implementation of sustainability initiatives in the coming years.

Topic	Future actions
Carbon Footprint	Define emissions reduction targets, based on the baseline established for the portfolio.
Energy	Finalise the deployment of the data management platform to improve the monitoring, consistency and availability of energy consumption data.
Climate Risks	Address transition risks by performing a CREM assessment of the portfolio once real energy consumption data is consolidated, in order to identify potential stranded assets and define an improvement strategy aligned with the company’s CapEx plan.
Tenant Health and Wellbeing	Launch external user experience studies in flagship assets to capture tenant priorities and inform targeted improvements across wellbeing, environmental performance and asset experience.
Tenant Access to Quality Information	Strengthen tenant engagement to improve data availability and support the implementation of efficiency measures at asset level.
Governance	Monitor the implementation of the supplier code of conduct, ensuring alignment with environmental and social standards across the value chain.



08

About this report



About this report

VSME Contents

This Sustainability Report of Zambal Spain SOCIMI S.A. has been prepared on a voluntary basis, with reference to selected disclosures of the European Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME). It does not constitute a sustainability statement prepared pursuant to the CSRD or the ESRs. The report covers the period from 1 January 2025 to 31 December 2025.

This sustainability report has been prepared on an individual basis and covers only the activities and performance of Zambal Spain SOCIMI, S.A. and has been defined based on the results of the Double Materiality Assessment conducted in 2025, ensuring that all material environmental, social and governance topics relevant to Zambal's business have been appropriately addressed.

The reporting scope for environmental indicators covers the entire portfolio of assets in operation owned by Zambal during the reporting period. The content presented throughout this document has been mapped against the relevant VSME disclosures, ensuring consistency between the company's sustainability approach, the information reported and the standard's structure. This mapping enables a clear connection between Zambal's activities, the material topics identified through the Double Materiality Assessment, and the corresponding disclosures required under both the Basic and Comprehensive modules.

This table provides an overview of how the different sections of this report address the applicable VSME disclosures, facilitating transparency, traceability and comparability of the information presented.



VSME Code	Content	Reference
B1	Basis for preparation	02. The Company
B2	Practices, policies and future initiatives for transitioning towards a more sustainable economy	03. Sustainability Strategy and Objectives
B3	Energy	04.2 Energy
B3	Greenhouse gas emissions	04.3 Greenhouse gas emissions
B6	Water	04.5 Water
B7	Resource use, circular economy and waste management	04.6 Waste
B11	Convictions and fines for corruption and bribery	06.2.1 Business Ethics, anti-corruption and Whistleblowing protection
C1	Business Model and Sustainability – Related Initiatives	02.1 Business Model
C2	Description of practices, policies and future initiatives for transitioning towards a more sustainable economy	03. Sustainability Strategy and Objectives
C3	GHG reduction targets and climate transition	04.3 Greenhouse gas emissions
C4	Climate risks	04.4 Climate risks
C6	Human rights policies and processes	05.3 Suppliers
C7	Severe negative human rights incidents	05.3 Suppliers
C8	Revenues from certain activities and exclusion from EU reference benchmarks	06.2.2 Exclusion from EU reference benchmarks
C9	Gender diversity ratio in the governance body	06.1 Governance model

ZAMBAL SPAIN
SOCIMI S.A.



Zambal Spain Socimi SA

11 Ortega y Gasset Street, 1st Floor Right
28006 Madrid
Phone: +34 915 457 634
Email: inversores@zambalspain.com