

Madrid, 30 de octubre de 2025

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

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
2. Estados Financieros Intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
3. Cuenta de pérdidas y ganancias y balance de situación del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

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

Atentamente,

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

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

Informe de revisión
Estados Financieros Intermedios Consolidados
Correspondientes al periodo de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sanz

29 de octubre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23234

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondiente al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2025

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		842.147	842.564
Inmovilizado material	6	888	948
Inversiones inmobiliarias	7	789.328	831.598
Inversiones a largo plazo en empresas del grupo y asociadas	8	34.260	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	17.671	10.018
Otros activos financieros		17.671	10.018
ACTIVO CORRIENTE		71.676	26.925
Activo no corrientes mantenidos para la venta	5	37.113	-
Inversiones financieras a corto plazo		-	26
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9,10	3.309	2.994
Periodificaciones a corto plazo		876	647
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	30.378	23.258
TOTAL ACTIVO		913.823	869.489

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		772.933	785.882
FONDOS PROPIOS		772.933	785.882
Capital	12	646.006	646.006
Prima de emisión	12	66.522	66.522
Reservas	12	49.472	46.395
Acciones Propias	12	(670)	(670)
Resultado consolidado del ejercicio	13	11.157	27.147
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	446	482
PASIVO NO CORRIENTE		55.513	78.082
Deudas a largo plazo en entidades financieras	9,14	29.750	-
Deudas a largo plazo	9,14	25.763	25.794
Otras deudas con terceros		18.800	18.524
Otros pasivos financieros		6.963	7.270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9,14	-	52.288
PASIVO CORRIENTE		85.377	5.525
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9,14	53.419	-
Dividendo activo a pagar	13	24.304	-
Deudas a corto plazo	9,14	412	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9,14,15	3.832	5.316
Provisiones a corto plazo	14	3.410	208
Periodificaciones	14	-	1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		913.823	869.489

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresada en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Importe neto de la cifra de negocios	17	30.481	31.460
Gastos de personal		(255)	-
Sueldos y salarios		(255)	-
Otros gastos de explotación	17.f)	(8.462)	(7.934)
Servicios exteriores		(4.896)	(4.394)
Tributos		(3.566)	(3.540)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6 y 7	(8.517)	(7.731)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		43	7
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.290	15.802
Ingresos financieros	18	218	180
Gastos financieros	18	(1.672)	(1.431)
RESULTADO FINANCIERO		(1.454)	(1.251)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	8	(679)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.157	14.551
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		11.157	14.551
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)		11.157	14.551
Ganancias por acción	12 d)	0,02	0.02

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE
JUNIO DE 2025 Y EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Resultado consolidado del ejercicio	15	11.157	14.551
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	15	11.157	14.551

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 13)	(Nota 12)		
Saldo final 31.12.2023	646.006	66.522	43.768	25.765	(613)	-	781.448
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	27.147	-	-	27.147
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(23.194)	-	-	(23.194)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.571	(2.571)	-	-	-
Otros movimientos	-	-	56	-	(57)	482	481
Saldo final 31.12.2024	646.006	66.522	46.395	27.147	(670)	482	785.882
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	11.157	-	-	11.157
Operaciones con accionistas	-	-	-	(24.304)	-	-	(24.304)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.700	(2.700)	-	-	-
Otros movimientos	-	-	377	(143)	-	(36)	198
Saldo final 30.06.2025	646.006	66.522	49.472	11.157	(670)	446	772.933

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en miles de euros)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	11.157	14.551
Procedente de actividades continuadas		11.157	14.551
Procedente de actividades interrumpidas		-	-
Ajustes del resultado		13.816	12.423
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6 y 7	8.517	7.731
Variación de Provisiones		3.202	3.441
Imputación al resultado de subvenciones		(36)	-
Ingresos financieros	18	(218)	(180)
Gastos financieros	18	1.672	1.431
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	8	679	-
Cambios en el capital corriente		(1.939)	(6.930)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(315)	(948)
Otros activos y pasivos corrientes		(230)	(461)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.484)	(5.060)
Otros activos y pasivos no corrientes		90	(461)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		323	180
Pagos de intereses		(129)	-
Cobros de intereses		452	180
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		23.357	20.224
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(46.289)	(4.417)
Inversiones inmobiliarias	6 y 7	(3.300)	(4.417)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		(34.939)	-
Otros activos		(8.050)	-
Cobros por desinversiones		26	-
Inversiones financieras a corto plazo		26	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(46.263)	(4.417)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		30.026	-
Emisión: Deudas con entidades de crédito	14	30.026	-
Devolución y Amortización:		-	-
Dividendos		-	-
Subvenciones, donaciones y legados		-	-
Adquisición de Instrumentos de Patrimonio Propio y otros		-	520
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		30.026	520
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		7.120	16.327
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		23.258	18.884
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	30.378	35.211

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Sociedad Dominante

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

Con fecha 26 de diciembre de 2013 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma, si bien el estatuto definitivo fue otorgado por la Agencia Tributaria el 28 de mayo de 2014, en los términos anteriormente expuestos.

El objeto social de la Sociedad Dominante es:

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

Con fecha 22 de septiembre de 2021, en el marco de una operación de reestructuración, Altaya Pte. Ltd. transfirió la totalidad de las acciones que ostentaba en Zambal Spain SOCIMI, S.A. a su sociedad hermana, la mercantil de derecho de Singapur, Erawan Oriental Pte. Ltd., cuyo capital social es detenido totalmente por Isabel Trust.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal Erawan Oriental Pte. Ltd., domiciliada en Singapur y su accionista último, Isabel Trust, una entidad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de Singapur (el "ISAT"). La posición de Erawan asciende a un 96,63% del capital de la Sociedad Dominante, la misma que ostentaba a 31 de diciembre de 2024 y a 30 de junio de 2025.

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

Las cuentas anuales de Zambal Spain SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Zambal Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas el 31 de marzo de 2025, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2025.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 20 de octubre de 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento. Estos estados financieros intermedios consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

A efectos de cumplir con la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity", se publican junto a los presentes estados financieros intermedios consolidados el balance a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativas con el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

b) Sociedades dependientes

Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 11 de abril de 2025 se cumplieron las condiciones estipuladas en el contrato de compraventa de fecha 9 de abril de 2025 con ello quedó formalizada por la Sociedad Dominante la adquisición indirecta de una participación del 50% en la sociedad Westfaliano Europe, S.L. (propietaria del 100% de las participaciones de la sociedad Ahorro Familiar, S.A. sociedad propietaria del complejo de oficinas "Prado Urban Business Park", situado en la calle Ramírez de Prado 5 de Madrid en el distrito de Méndez Alvaro, un complejo de 3 edificios, que cuentan con una superficie sobre rasante de 58.592 metros cuadrados y 601 plazas de aparcamiento, cuyos principales arrendatarios son Amazon, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid). La contraprestación por el 50% de las participaciones sociales ascendió a 115,3 millones de euros, pagados a Lindisfarne, S.L. y la cesión de un préstamo intragrupo, con ésta última como acreedora, por importe de 20,4 millones de euros, que fue cancelado en unidad de acto, tras las distribuciones hechas por Westfaliano a los compradores, en el mismo momento de la compra, el importe de la inversión ascendió aproximadamente a 35 millones de euros, a 30 de junio de 2025 se encuentra registrada en balance por un importe de 34,3 millones de euros. El otro socio en la operación mantiene un 50% de las participaciones restantes de Westfaliano Europe, S.L. y ninguno de los socios tienen control de la sociedad.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, así como el método aplicado para su consolidación:

2025

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Fecha incorporación</u>	<u>% Participación</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Bato Real Estate, S.L.U.	España	(1)	15 de diciembre de 2023	100%
Westfaliano Europe SL	España	(1)	9 de abril de 2025	50%

2024

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Fecha incorporación</u>	<u>% Participación</u>
Zambal Spain Socimi, S.A.	España	(1)	-	Dominante
Bato Real Estate, S.L.U.	España	(1)	15 de diciembre de 2023	100%

Domicilio Social:

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

En el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 las sociedades Zambal Spain Socimi, S.A. y Bato Real Estate, S.L.U. han sido consolidadas mediante el método de integración global, la sociedad Westfaliano Europe, S.L. ha sido consolidada mediante el procedimiento de puesta en equivalencia. En el ejercicio 2024 todas las sociedades del grupo se consolidaron por el método de integración global. Salvo la Sociedad Dominante, que cotiza en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) desde el 1 de diciembre de 2015, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

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

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 de 12 de enero por los que se modifican el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity".

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios se muestran en miles de euros, salvo mención expresa.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

c) Principios de consolidación

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

Los estados financieros intermedios consolidados se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global para la Sociedad Dominante y Bato Real Estate, S.L. y se ha aplicado el procedimiento de puesta en equivalencia para la sociedad Westfaliano Europe, S.L., en el ejercicio 2024 para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación se aplicó el método de integración global.

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

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

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

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

Los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en los estados financieros intermedios consolidados aplicando el método de integración global, cuya aplicación consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Real Decreto 1159/2010 (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), en particular:

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.

3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados.
5. Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

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

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

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

Ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, las sociedades dependientes poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

La información financiera y los cierres contables de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación son desde el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

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

e) Agrupación de partidas

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

f) Cambios en estimaciones contables

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

g) Comparación de la información

La obligación de presentar los presentes estados financieros intermedios la establece la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity"

Los administradores de la Sociedad Dominante presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024. Las cifras a 30 de junio de 2025 y 2024 no han sido auditadas.

h) Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado los presentes estados financieros intermedios consolidados del Grupo, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque tiene fondo de maniobra negativo por importe de 13.701 miles de euros, este importe negativo se debe a que el dividendo se encuentra en el pasivo corriente dado que a la fecha se encuentra pendiente de pago y, adicionalmente, dado que una de las partidas más significativas del pasivo corriente se corresponde con la deuda con su accionista mayoritario por importe de 53.419 miles de euros, que será renovada antes de final del segundo semestre del año 2025. Por otra parte, el Grupo cuenta con la línea de crédito de 100 millones de euros, de la que se encuentran dispuestos a 30 de junio de 2025 un importe de 29.750 miles de euros, quedando disponibles 70.250 miles de euros. Por último, se ha analizado la generación de caja para los próximos 12 meses y no se ha identificado riesgo de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1. DEPENDIENTES

a) Adquisición de control

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

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

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

b) Adquisición de control por etapas

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

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros intermedios consolidados del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo mediante los siguientes métodos y procedimientos:

Método de integración global:

1. Homogeneización temporal. Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los estados financieros intermedios de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que los estados financieros intermedios consolidados.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de los estados financieros intermedios individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

Procedimiento de puesta en equivalencia:

1. Descripción. La inversión en sociedades se registra inicialmente al coste y se ajusta posteriormente según la participación del grupo en las variaciones del patrimonio neto de la sociedad participada, una vez realizadas las correcciones previstas.
2. Información contable a considerar. Se toma la información contable consolidada de la sociedad participada, o en su defecto, la información individual si existe dispensa de consolidación.
3. Homogeneización:
 - Si la participada emplea criterios de valoración distintos, se realizan ajustes significativos para uniformar la información.
 - La información contable se refiere a la misma fecha que los estados financieros consolidados.
4. Primera aplicación.
 - La participación se valora por el porcentaje correspondiente del patrimonio neto ajustado de la sociedad, figurando en el activo como "participaciones puestas en equivalencia".
 - Si existe diferencia positiva, se reconoce como fondo de comercio incluido en la inversión; si es negativa, se registra en resultados como ingreso extraordinario.
 - Los resultados se reconocen desde que existe influencia significativa o control conjunto.
5. Ajustes posteriores.
 - El valor contable se modifica según las variaciones del patrimonio neto de la participada, eliminando resultados no realizados en transacciones intragrupo.
 - El mayor valor asignado a la inversión o al fondo de comercio se reducirá conforme se deprecien o enajenen los elementos patrimoniales, o en caso de deterioro.
 - Los beneficios o pérdidas de la participada se incorporan al resultado consolidado. En caso de pérdidas, se limitarán al valor de la inversión, salvo obligaciones adicionales.
 - Otros cambios en patrimonio neto se reflejan en las correspondientes partidas. Los dividendos distribuidos se eliminan como ingresos, tratándose como reservas.

6. Modificación de la participación.

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

7. Pérdidas por deterioro.

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

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

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

e) Pérdida de control

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

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en los estados financieros intermedios individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el procedimiento de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;

- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.

Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) Estos elementos se encuentran registrados en el movimiento de inversiones inmobiliarias (Nota 5) bajo el capítulo de "Construcciones."

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

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

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

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

3.3. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

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

3.5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Activos financieros

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

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

El Grupo considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

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

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

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

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

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

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

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha

recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

Baja de activos financieros

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

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

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

Reclasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

- Flujos de efectivo: entrada o salida de dinero en efectivo y equivalentes de efectivo.
- Actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades ordinarias del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- Actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.7. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

Transacciones y saldos

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

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

3.8. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado en su totalidad por participaciones.

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

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

3.9. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

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

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

- Pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota 3.8 "Baja de pasivos financieros".

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

Fianzas entregadas y recibidas

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

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

3.10. COSTES POR INTERESES

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

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

3.11. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas acogidas al periodo de revisión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre Sociedades.

3.12. PROVISIONES Y PASIVOS CONTINGENTES

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

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

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

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

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

3.13. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

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

Los ingresos provienen principalmente del alquiler y la refacturación de los costes vinculados a los mismos.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Grupo sigue un proceso de cinco pasos:

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

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

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

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

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

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

Los ingresos por refacturación de gastos se encuentran reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" y se presentan brutos sin netearse los gastos a los que hacen referencia.

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

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

3.14. PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

Indemnizaciones por cese

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

3.15. ARRENDAMIENTOS

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

Arrendamiento financiero

Al 30 de junio de 2025 y de 2024 la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.16. DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad Dominante última se reconoce como un pasivo en los estados financieros intermedios consolidados del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad Dominante del Grupo.

3.17. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

3.18. FIANZAS

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

3.19. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, la situación financiera consolidada y el resultado del ejercicio consolidado. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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

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

3.21 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

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

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

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

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

Las donaciones recibidas en el ejercicio 2024 fueron recibidas para financiar obras de eficiencia energética.

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

(ii) Riesgo de precio

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros. El Grupo está expuesto a este tipo de riesgo al 30 de junio de 2025 como consecuencia de la financiación mediante un préstamo con su accionista principal por un importe de 50.000 miles de euros, formalizado el 24 de mayo de 2021 y que devenga un interés del 4,5%. Dichas deudas que han generado unos intereses por importe de 1.131 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (1.138 miles de euros en el periodo de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024). Adicionalmente el Grupo cuenta con la financiación del vendedor de las acciones de la sociedad adquirida el 15 de diciembre de 2023 y cuyo importe es de 20.500 miles de euros, a un tipo implícito del 3,23% y un tipo fijo explícito por contrato del 0,25% y que se encuentra registrado a coste amortizado por importe de 18.800 miles de euros y que ha devengado intereses por importe de 302 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (294 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024). Por último, con fecha 28 de junio de 2024 la Sociedad Dominante firmó un préstamo de 75 millones de euros, a un tipo de interés fijo del 3%, una comisión de no disposición del 0,5%, con vencimiento en 5 años, de los que, a 30 de junio de 2025 estaba dispuesto 24.304 miles de euros y que ha devengado intereses por importe de 239 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 a 31 de diciembre de 2024, no se había

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

dispuesta cantidad alguna de dicho préstamo, cuenta con una ratio de LTV del 50%, que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se cumplirá. Con fecha 4 de junio de 2025 se ha firmado una adenda a éste préstamo para la modificación de: (i) el importe ha sido ampliado en 25 millones de euros, hasta 100 millones de euros, y (ii) el vencimiento ha sido extendido 1 año, hasta el 21 de junio de 2030. El tipo de interés permanece igual en el 3% fijo.

La exposición a riesgo de valor razonable al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

30 de junio de 2025		
Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deuda a largo plazo por préstamos bancarios	(29.750)	(29.750)
Deudas con empresas vinculadas	(53.419)	(53.419)
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros no bancarios	(18.800)	(18.800)
Posición neta de tesorería	(101.969)	(101.969)

31 de diciembre de 2024		
Referenciado Euribor	Otras referencias	Total
Deudas con empresas vinculadas	(52.288)	(52.288)
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros	(18.524)	(18.524)
Posición neta de tesorería	(70.812)	(70.812)

Considerando a las magnitudes y vencimientos de la deuda del Grupo, el riesgo de valor razonable es limitado

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Tal como se indica en la nota 2, h) de la presente memoria, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 13.701 miles de euros debido a que el dividendo se encuentra en el pasivo corriente al encontrarse pendiente de pago, adicionalmente, dado que una de las partidas más significativas del pasivo corriente se corresponde con la deuda con su accionista mayoritario por importe de 53.419 miles de euros, que será renovada antes de final del segundo semestre del año 2025. Por otra parte, el Grupo cuenta con la línea de crédito de 100 millones de euros, de la que se encuentran dispuestos a 30 de junio de 2025 un importe de 29.750 miles de euros, quedando disponibles 70.250 miles de euros.

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

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 30 de junio de 2025				
Deuda a largo plazo por préstamos bancarios	-	-	29.750	-
Deudas con empresas vinculadas	53.419	-	-	-
Deuda a largo plazo por préstamos recibidos no bancarios	-	-	9.400	9.400
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.832	-	-	-
Otras cuentas a pagar	412	2.733	2.542	1.688
Total	57.663	2.733	41.692	11.088
	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Al 31 de diciembre de 2024				
Deudas con empresas vinculadas	-	52.288	-	-
Deuda a largo plazo por préstamos de terceros	-	9.262	9.262	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.316	-	-	-
Otras cuentas a pagar	-	3.843	2.569	858
Total	5.316	65.393	11.831	858

d) Otros riesgos

El Grupo no ha identificado otros riesgos que puedan afectar a su actividad.

4.2. GESTIÓN DEL CAPITAL

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

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

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

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

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables.

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Deuda a largo plazo por préstamos recibidos bancarios	(29.750)	-
Deudas con empresas vinculadas	(53.419)	(52.288)
Deuda a largo plazo por préstamos recibidos no bancarios	(18.800)	(18.524)
Efectivo y equivalentes de efectivo	30.378	23.258
Posición neta de tesorería	(71.591)	(47.554)
Patrimonio Neto	772.933	785.882
% Deuda / Patrimonio Neto	(13,19%)	(9,01%)
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	(9,26%)	(6,05%)

4

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

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante decidió reclasificar determinados inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta porque a dicha fecha cumplían con los requisitos establecidos en la norma de registro y valoración 7ª del Plan General Contable.

A continuación, se muestra el impacto en la reclasificación efectuada en el balance de la Sociedad:

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta	30 de junio de 2025
Coste	44.347
Amortización acumulada	(7.235)
Total	37.112

La Sociedad Dominante, tal como se indica en la nota 25, el 30 de julio de 2025 ha procedido a la adquisición del 100% del capital social de una sociedad hasta ahora sin actividad, que ha pasado a denominarse Cal Core Real Estate Investment, S.L. (CCREI). Asimismo, la Sociedad ha llevado a cabo una ampliación de fondos propios de 51,6 millones de Euros, mediante aportación no dineraria consistente en la contribución del activo correspondiente a la sede de BMW, sita en la Avenida de Burgos 118 de Madrid. La ampliación de capital se ha hecho a la par por el mismo valor que el inmueble aportado según Informe de los Administradores. En el mismo acto, Cal Core Real Estate Investment, S.L. ha suscrito un préstamo con un banco por importe de 28 millones de euros, con vencimiento total a cinco años (Bullet) y devengando un tipo de interés de Euribor + 1,4%. Dicho préstamo está sujeto al cumplimiento de un ratio loan to value (LTV) del 70% y un ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) del 145%, conforme a las condiciones estipuladas en el acuerdo de financiación y las garantías hipotecarias sobre el inmueble propiedad del prestatario y de prenda de las cuentas del proyecto.

La Sociedad Dominante está pendiente de formalizar varios contratos de compraventa por los que se reducirá en un 25% la participación en CCREI. Está previsto que la contraprestación por las participaciones ascienda a 6,3 millones de euros tras las distribuciones que se realizarán. La intención de la Sociedad Dominante es proceder a la venta de la totalidad de las participaciones en los próximos meses.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros		
	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
Saldo a 01.01.2025	454	494	948
Coste	481	515	996
Amortización acumulada	(27)	(21)	(48)
Valor neto contable	454	494	948
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Dotación para amortización	(34)	(26)	(60)
Saldo a 30.06.2025	420	468	888
Coste	481	515	996
Amortización acumulada	(61)	(47)	(108)
Valor neto contable	420	468	888

	Euros		
	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
Saldo a 01.01.2024	-	-	-
Coste	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-
Valor neto contable	-	-	-
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Traspasos	481	515	996
Dotación para amortización	(27)	(21)	(48)
Saldo a 31.12.2024	454	494	948
Coste	481	515	996
Amortización acumulada	(27)	(21)	(48)
Valor neto contable	454	494	948

En el ejercicio 2024 se traspasaron 996 euros de inmovilizado en curso a Instalaciones técnicas y mobiliario, por la finalización de las obras en uno de los activos, atendiendo a su naturaleza.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el epígrafe "Inmovilizado material" no incluye elementos totalmente amortizados.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el epígrafe de "inmovilizado material" no incluye ningún activo por derecho de uso.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que podrían afectar a los elementos del Inmovilizado material. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas es adecuada.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2025					
Coste	427.575	398.099	124.619	7.300	957.593
Amortización acumulada	-	(69.363)	(56.632)	-	(125.995)
Valor neto contable	427.575	328.736	67.987	7.300	831.598
Altas	-	200	3.100	-	3.300
Bajas	-	-	460	(460)	-
Traspasos	(20.327)	(16.458)	(7.455)	(108)	(44.348)
Dotación para amortización	-	(4.481)	(3.976)	-	(8.457)
Traspaso amortización	-	3.894	3.341	-	7.235
Saldo a 30.06.2025	407.248	311.891	63.457	6.732	789.328
Coste	407.248	381.841	120.724	6.732	916.545
Amortización acumulada	-	(69.950)	(57.267)	-	(127.217)
Valor neto contable	407.248	311.891	63.457	6.732	789.328

El traspaso de 44.348 miles de euros de coste y 7.235 miles de euros se corresponde con la clasificación como activo no corriente mantenido para la venta, dado que mediante aportación no dineraria consistente en la contribución del activo correspondiente a la sede de BMW, sita en la Avenida de Burgos 118 de Madrid, se ha procedido a realizar la ampliación de capital en la sociedad Cal Core Real Estate Investments, S, L., ver Nota 5.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras Instalaciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 1.01.2024					
Coste	427.575	379.867	107.727	34.870	950.039
Amortización acumulada	-	(60.045)	(49.985)	-	(110.030)
Valor neto contable	427.575	319.822	57.742	34.870	840.009
Altas	-	531	101	7.424	8.056
Altas por combinación de negocios	-	198	295	-	493
Traspasos	-	17.503	16.496	(34.994)	(995)
Dotación para amortización	-	(9.318)	(6.647)	-	(15.965)
Saldo a 31.12.2024	427.575	328.736	67.987	7.300	831.598
Coste	427.575	398.099	124.619	7.300	957.593
Amortización acumulada	-	(69.363)	(56.632)	-	(125.995)
Valor neto contable	427.575	328.736	67.987	7.300	831.598

Las sociedades del Grupo no han realizado nuevas adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este periodo de 6 meses. Las altas del de inmovilizado se corresponden principalmente con las obras de remodelación de uno de los edificios, el coste estimado de las obras asciende a algo más de 30 millones de euros. La ejecución de las obras corresponde a varios ejercicios.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. La última valoración de los inmuebles en propiedad de la Sociedad, por un experto independiente, se ha realizado con fecha 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, el Grupo no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2024, cuyas hipótesis fueron las siguientes Tasa de descuento media 8,04% (2023: 7,91%) y una Exit Yield media del 5,86% (2023: 5,86%). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado cuenta con el margen suficiente para no ser necesario registrar deterioros en los presentes estados financieros intermedios.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las diferencias de valor que pudiesen tener los inmuebles en los primeros 6 meses de 2025 no es significativo y el margen que presenta cada inmueble entre el valor neto contable y el valor de mercado es mayor.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Ni al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Grupo la Sociedad tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados por importe de 5.912 miles de euros y 5.912 miles de euros respectivamente.

d) Seguros

Es política de las sociedades del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 los activos cuentan con todos los seguros necesarios en vigor.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos por arrendamiento	26.868	27.676
Re-facturación de gastos	3.613	3.784
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(14.038)	(12.911)
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(3.153)	(3.998)

(*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación, así como los ingresos financieros.

NOTA 8. PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

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

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

El detalle del valor inicial registrado en el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 de las participaciones por puesta en equivalencia es como sigue:

	30 de junio de 2025
Westfaliano Europe, S.L.	34.939
Valor Puesta en equivalencia inicial	34.939

El movimiento registrado en el valor de las participaciones por el método de puesta en equivalencia en el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 es como sigue:

	31 de diciembre de 2024	Valor en fecha de adquisición (Deuda + Inversión)	Costes de adquisición	Distribuciones	Resultado del periodo	30 de junio de 2025
Westfaliano Europe, S.L.	-	135.711	5.079	(105.851)	(679)	34.260
	-	135.711	5.079	(105.851)	(679)	34.260

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

La información financiera resumida de las inversiones contabilizadas por el método de puesta en equivalencia a 30 de junio de 2025:

	Activos	Pasivos	Ingresos ordinarios	Beneficios / (Pérdidas del periodo)	Fondos Propios
Westfaliano Europe, S.L.	266.199	197.678	5.313	(1.321)	68.521
Valor Puesta en equivalencia inicial	266.199	197.678	5.313	(1.321)	68.521

NOTA 9. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas, establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

a) Activos financieros

A 30 de junio de 2025	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	Total
A coste	6.574	11.096	-	17.671
No Corriente	6.574	11.096	-	17.671
A coste amortizado	-	3.053	30.378	33.431
Corriente	-	3.053	30.378	33.431
Total activos financieros	6.574	14.149	30.378	51.102

A 31 de diciembre de 2024	Inversiones Financieras (Nota 9)	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	Total
A coste amortizado	6.959	3.059	-	10.018
No Corriente	6.959	3.059	-	10.018
A coste amortizado	26	2.702	23.258	25.986
Corriente	26	2.702	23.258	25.986
Total activos financieros	6.985	5.761	23.258	36.004

Dentro de otros activos financieros se encuentran reconocidas como inversiones mantenidas hasta el vencimiento las fianzas propias de la actividad inmobiliaria que se encuentran depositadas en el Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por importe de 6.575 miles de euros, cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado:

A coste amortizado	A 30 de junio de 2025 (Nota 13)	A 31 de diciembre de 2024 (Nota 13)
Deudas con empresas del Grupo	-	52.288
Deudas con terceros	18.800	18.524
Deudas con entidades de crédito	29.750	-
Otros pasivos financieros	6.963	7.270
No Corriente	55.513	78.082
Deudas con empresas del Grupo	53.419	-
Dividendo activo a pagar	24.304	-
Otras deudas	412	-
Otros pasivos financieros	2.900	4.451
Corriente	81.035	4.451

9.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

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

Activos Financieros	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	Resto	Total
Deudores comerciales (Nota 10)	2.658	-	-	-	-	-	2.658
Deudores varios	395	-	-	-	-	-	395
Otras inversiones financieras	-	13.845	-	1.870	838	1.118	17.671
Total activos financieros	3.053	13.845	-	1.870	838	1.118	20.724
Pasivos Financieros	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	Resto	Total
Dividendo Activo a pagar	24.304	-	-	-	-	-	24.304
Deudas a largo plazo en entidades financieras	-	-	-	-	29.750	-	29.750
Deudas con terceros	-	-	9.400	9.400	-	-	18.800
Deudas con empresas del Grupo (Nota 9 y 14)	53.419	-	-	-	-	-	53.419
Deudas comerciales (Nota 9,14,15)	2.900	-	-	-	-	-	2.900
Otros pasivos financieros (Nota 9 y 14)	412	2.733	-	2.078	939	1.213	7.375
Total pasivos financieros	81.035	2.733	9.400	11.478	30.689	1.213	136.548

NOTA 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Préstamos concedidos	11.096	3.059
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	6.575	6.959
	17.671	10.018
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.494	1.303
Linealización de las rentas y anticipos	1.164	1.354
Deudores varios	395	45
Administraciones Públicas	256	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	26
	3.309	2.728
	20.980	12.746

Con fecha 1 de julio de 2024, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de préstamo y promesa de compraventa con Tonglen Logistics, S.L. ("Tonglen") como acreditada y Global Riazan, S.L. como vendedor. Tonglen destinará el préstamo de 48 millones de euros otorgado por la Sociedad Dominante a la promoción y ejecución de un proyecto de desarrollo de una nave logística de aproximadamente 63.000 m2 SR en Villandango del Páramo, para su posterior arrendamiento a uno de los principales operadores de alimentación de proximidad del país. El préstamo tiene un tipo de interés fijo del 12% durante los primeros 9 meses y de 8% hasta su amortización (qué tendrá lugar a la formalización de una compraventa o 36 meses desde la fecha de la primera disposición), a fecha de las presentes cuentas anuales el saldo dispuesto ascendía a 11.096.000 euros

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

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

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

NOTA 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se desglosa del siguiente modo:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo	30.378	23.258
Total	30.378	23.258

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

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 12. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS

a) Capital y Prima de emisión

	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2025	646.006.452	646.006	66.522	712.528
Saldo al 30 de junio de 2025	646.006.452	646.006	66.522	712.528
	Nº Acciones	Capital social	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2024	646.006.452	646.006	66.522	712.528
Saldo al 31 de diciembre de 2024	646.006.452	646.006	66.522	712.528

El único accionista que posee más de un 5% en la sociedad es Erawan Oriental, Pte Ltd con 624.214.695 acciones y una participación del 96,63%.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las acciones.

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

b) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2025 representan el 0,08% del Capital social de la Sociedad (el 0,07% al 31 de diciembre de 2024) y totalizan 525.222 acciones (525.853 acciones al 31 de diciembre de 2024), con un valor nominal global de 670 miles de euros (670 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) y un precio medio de adquisición de 1,31835 euros por acción.

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

c) Reservas

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Reserva Legal	35.616	32.916
Otras Reservas	13.856	13.479
	49.472	46.395

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

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

A 30 de junio de 2025 se encuentra dotada la reserva legal con un importe de 35.616 miles de euros (32.916 miles de euros en 31 de diciembre de 2024).

El importe reconocido bajo "Otras reservas" se corresponde con las reservas de consolidación procedentes de las sociedades dependientes por importe de 433 miles de euros (56 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y 13.423 miles de euros de reservas voluntarias (13.423 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

d) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 de ningún instrumento dilusivo, de ahí que no se incluya distinción entre ambos.

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Beneficio neto	11.157	14.551
Promedio ponderado del número de acciones emitidas	646.006.452	646.006.452
Número medio de acciones propias en cartera	525.222	471.653
Beneficio Básico por Acción (euros)	0,02	0,02
Beneficio diluido por Acción (euros)	0,02	0,02

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios consolidados y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

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

e) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 30 de junio de 2025 el grupo tiene "Reservas en sociedades consolidadas" por importe de 56 miles de euros, que se corresponden con la inversión en Bato Real Estate, S.L.U. (a 31 de diciembre de 2024 56 miles de euros).

f) Subvenciones, donaciones y legados

El Grupo ha recibido, durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, subvenciones por las inversiones en el inmovilizado material que ascienden a 446 miles de euros, no siendo las mismas reembolsables se están reconociendo por la cuenta de resultados consolidada como beneficio, el importe registrado en los primeros seis meses del ejercicio 2025 ascienden a 43 miles de euros.

NOTA 13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 presentada a la Junta General de Accionistas y el aprobado en la Junta General de Accionistas correspondiente al ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	31 de diciembre de 2024
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	27.004
	27.004
Aplicación	
Reserva Legal	2.700
Dividendos	24.304
	27.004

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

El 15 de julio de 2025 se realizó el pago del dividendo de conformidad con el acuerdo segundo adoptado por la Junta General ordinaria de accionistas del pasado 18 de junio de 2025.

4

NOTA 14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Deudas con empresas del Grupo	-	52.288
Deudas con terceros	18.800	18.524
Deudas con entidades de crédito	29.750	-
Fianzas	6.963	7.270
Deudas a largo plazo	55.513	78.082
Deudas con empresas del Grupo	53.419	-
Dividendo activo a pagar	24.304	-
Deudas con terceros	412	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.899	4.451
Otras deudas con las Administraciones Públicas	933	865
Provisiones	3.410	208
Deudas a corto plazo	85.377	5.524
Total	140.890	83.606

El epígrafe "Deudas con Terceros" recoge la deuda surgida por la compra de las participaciones de Bato Real Estate, S.L.U. (antes Tailor Propco Spain, S.L.) el 15 de diciembre de 2023. Se corresponde con la financiación otorgada por una de las empresas del grupo vendedor, consiste en un préstamo de 20.500 miles euros, con un vencimiento a 4 y 5 años, a razón de un 50% de la deuda en cada uno de ellos. La deuda devenga un tipo de interés de un 0,25% y se encuentra registrada a coste amortizado, con un impacto a 30 de junio de 2025 de 1.700 miles de euros (a 31 de diciembre de 2024 de 1.976 miles de euros) la deuda ha devengado intereses durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 de 26 miles de euros (a 30 de junio de 2024 por un importe de 26 miles de euros).

Las "Fianzas" recogen, principalmente, los depósitos recibidos de los arrendatarios en concepto de garantía para el cumplimiento de los contratos firmados con los mismos y que tienen un vencimiento acorde al contrato de arrendamiento y principalmente a más de 5 años, corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante.

"Deudas con empresas del grupo" recoge a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 un préstamo de 50.000 miles de euros, formalizado el 24 de mayo de 2021, con un tipo de interés 2,0% y vencimiento el 31 de mayo de 2022, renovado posteriormente hasta el 31 de octubre de 2022 fijando el tipo de interés en el 4,5%, y renovado hasta el 30 de junio de 2024 manteniendo principal y tipo aplicable, posteriormente, con fecha 13 de junio de 2024 el plazo de vencimiento se ha extendido hasta el 30 de junio de 2026 (Nota 18).

En el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen las deudas comerciales.

En provisiones a corto plazo se encuentran las provisiones por IBI y tasas a realizar durante el ejercicio por importe de 3.410 miles de euros (208 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El importe registrado en el epígrafe de fianzas recibidas por arrendamientos corresponde a fianzas recibidas por la Sociedad con el siguiente detalle:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Zambal Spain Socimi, S.A.	6.963	7.270
Total	6.963	7.270

4

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

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

Con fecha de 28 de junio de 2024, la Sociedad Dominante ha formalizado como prestatario un préstamo bancario por importe de hasta 75 millones de euros, con un periodo de disposición del mismo hasta el 21 de septiembre de 2025, con un tipo de interés fijo del 3,00%, un cumplimiento de LTV del 50% y vencimiento 5 años bullet, con el objeto de dotarse de financiación corporativa.

a) Valor contable y valor razonable

El valor contable del de los débitos y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

b) Desglose de saldos por moneda

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

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones Públicas

El detalle por sociedad de los saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Otros créditos con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	165	227
Bato Real Estate, S.L.U.	91	65
Total	256	292
Otras deudas con las Adm. Públicas		
Zambal Spain Socimi, S.A.	(784)	(715)
Bato Real Estate, S.L.U.	(149)	(150)
Total	(933)	(865)

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
H.P. deudora por IS	145	65
H.P. retenciones	111	227
Total	256	292
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
H.P. Acreedores por IVA	(877)	(854)
H.P. Acreedora por IRPF e IRNR	(56)	(11)
Total	(933)	(865)

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024 es la siguiente:

30 de junio de 2025				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		11.157	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		11.157		

30 de junio de 2024				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		14.551	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes	1	-	1	-
Diferencias temporarias	740	(165)	575	-
Base imponible (resultado fiscal)		15.127		

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

Por último, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios. La Sociedad Dominante recibió de la Administración Tributaria la comunicación de inicio de actuaciones de comprobación del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2019 a 2021, el Impuesto de Sociedades gravamen especial dividendos SOCIMI de los ejercicios 2019 a 2022 y retenciones a cuenta de no residentes de octubre de 2019 a diciembre de 2022. Con fecha 3 de octubre de 2024 se firmó en conformidad un acta en relación a las actuaciones del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2019 a 2021, sin cuota de liquidación, ni sanción, adicionalmente se ha recibido con fecha de 12 de marzo de 2025 una comunicación de terminación de procedimiento inspector en relación a el Impuesto de Sociedades gravamen especial dividendos SOCIMI de los ejercicios 2019 a 2022, sin impacto para la Sociedad Dominante. Por último, con fecha 3 de marzo de 2025, se ha recibido un acuerdo de liquidación, en relación a un acta firmada en disconformidad, en relación a las retenciones a cuenta de no residentes de octubre de 2019 a diciembre de 2022, con un importe en cuota de 11.708 miles de euros y unos intereses de 1.889 miles de euros en interese, se ha procedido a presentar un recurso de reposición en el Tribunal Económico Administrativo Central y la solicitud de suspensión del cobro del mismo. El análisis de los expertos independientes contratados por la Sociedad Dominante y el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que las posibilidades de que los tribunales den la razón a la Sociedad son elevadas, por lo que no estiman impacto de la liquidación.

4

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

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

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

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
 - No hay reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
 - Desde la constitución de la Sociedad Dominante todas las reservas han procedido de ejercicios en los que ha aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley. De todas las reservas al 30 de junio de 2025, 850 miles de euros se corresponden con reservas de rentas sujetas al tipo general de gravamen y 48.622 miles de euros al tipo de gravamen del cero por ciento.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, así como la fecha de acuerdo de distribución de los dividendos:

Año Fiscal	Resultado del Ejercicio (miles de euros)	Dividendo (miles de euros)	0% (miles de euros)	25% (miles de euros)	Fecha Aprobación
31/03/2015	28.695	22.956	22.956		30/09/2015
31/12/2015	8.346	6.676	6.676		27/06/2016
31/12/2016	27.489	24.740	17.086	7.654	27/06/2017
31/12/2017	20.204	18.184	18.184		28/06/2018
31/12/2018	22.671	20.404	20.404		28/06/2019
31/12/2019	99.552	79.642	79.642		30/06/2020
31/12/2020	33.142	27.874	27.874		24/06/2021
31/12/2021	37.913	34.122	34.122		28/06/2022
31/12/2022	25.438	22.894	22.894		28/06/2023
31/12/2023	25.709	23.138	23.138		20/06/2024
31/12/2024	27.004	24.304	24.304		18/06/2025

Asimismo, dado que durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 13 de la presente memoria.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:
 - Al 30 de junio de 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley así como identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el grupo en el que la Sociedad es cabecera tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Los inmuebles en propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 25 de Madrid adquirido el 30 de septiembre de 2013 y perfeccionado el día 8 de noviembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Serrano Galvache, 26 de Madrid adquirido el 19 de diciembre de 2013.
 - Edificio de oficinas situado en Paseo de los Olmos 19 (Madrid) adquirido el 23 de julio de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en la calle Jacinto Benavente 2 (Madrid), adquirido el 19 de diciembre de 2014.
 - Edificio de oficinas situado en Avda. de Manoteras, 2 (Madrid) adquirido el 23 de enero de 2015.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de América 115 (Madrid), adquirida la sociedad el 29 de septiembre de 2015.
 - Centro de Ocio situado en Avda. de Manoteras, 40 (Madrid) adquirido el 23 de mayo de 2016.
 - Edificio de oficinas situado en Avenida San Luis, 77 de Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2016.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 25 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2017.
 - Edificio de Oficinas situado en Calle Lérida 44 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
 - Edificio de Oficinas situado en Calle Santiago de Compostela 96 (Madrid) adquirido el 29 de noviembre de 2017.
 - Edificio de Oficinas situado en Camino Fuente de la Mora 1 (Madrid) adquirido el 1 de octubre de 2018.
 - Edificio de Oficinas situado en Avda. de Albarracín 31 (Madrid) adquirido el 20 de diciembre de 2018.
 - Edificio de Oficinas situado en Calle Francisco Gervás 10 (Madrid) adquirido el 15 de diciembre de 2023.

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

- Edificio de Oficinas situado en Calle Ramírez de Prado 5 (Madrid) adquirido el 9 de abril de 2025.

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

NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS

a) Información por segmentos de negocio

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

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

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

Mercado	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Madrid	100%	100%
	100%	100%

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

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

Actividad	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Arrendamiento de inmuebles	25.991	26.821
Arrendamiento de plazas de aparcamiento	877	856
Refacturación de gastos	3.613	3.783
	30.481	31.460

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

e) Gastos de personal

A 30 de junio de 2025 se ha remunerado al Consejo de Administración con 255 miles de euros (en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 no ha habido remuneración). Tampoco ha habido personas empleadas ni en 2025 ni en 2024.

f) Otros gastos de explotación

El importe de otros gastos de explotación del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 y del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 se desglosa como se muestra a continuación:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Reparaciones y conservación	798	594
Servicios de profesionales independientes	2.698	2.544
Primas de seguros	187	123
Servicios bancarios y similares	62	2
Publicidad y Propaganda	17	34
Suministros	511	458
Otros servicios	623	639
Otros tributos	3.566	3.540
Total	8.462	7.934

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

NOTA 18. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de los importes registrados en este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 son los siguientes:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos financieros:		
De terceros	218	180
Total	218	180
Gastos financieros:		
De terceros	(302)	(294)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.131)	(1.137)
Por deudas con entidades de crédito	(239)	-
Total	(1.672)	(1.431)
Total resultado financiero	(1.454)	(1.251)

Los gastos financieros con empresas del grupo corresponden a los intereses devengados por los préstamos recibidos de Erawan Oriental PTE, Ltd, (ver Nota 18).

NOTA 19. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 el Grupo no está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Aavales

Debido a la adquisición de inmuebles y a algunas actuaciones sobre los mismos, la Sociedad Dominante ha prestado aavales a terceros por valor de 13.603 miles de euros a 30 de junio de 2025 (94 miles de euros a 30 de junio de 2024, como garantía del adecuado cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos).

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

NOTA 20. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024, la Sociedad no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos. Con fecha 1 de julio de 2024 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de promesa de compraventa y préstamo de 48 millones de euros, a un 12% los primeros 9 meses y a un 8% hasta su amortización, cuyo vencimiento se produciría a la compra de un activo, objeto del compromiso, o 36 meses desde la fecha de la primera disposición (Nota 22).

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando la Sociedad es arrendadora)

Las sociedades del Grupo alquilan varios locales y edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (Nota 5). Estos arrendamientos tienen términos variables, cláusulas por tramos y derechos de renovación.

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

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Menos de 1 año	50.012	52.622
Entre 1 y 5 años	114.021	139.608
Más de 5 años	10.099	15.725

NOTA 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

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

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

A 30 de junio de 2025	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.253	-
Erawan Oriental PTE, Ltd	-	1.131
Total gastos	2.253	1.131
A 30 de junio de 2024	Servicios recibidos	Gastos Financieros
IBA Capital Partners, S.L. (*)	2.216	-
Erawan Oriental PTE, Ltd	-	1.137
Total gastos	2.216	1.137

(*) Sociedades participadas directa o indirectamente por uno de los Administradores de la Sociedad.

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

Por otro lado, no se han prestado servicios a sociedades del grupo o partes vinculadas durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

A 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene préstamos con empresas del grupo por importe de 53.419 miles de euros (a 30 de junio de 2024 eran 51.138 miles de euro), de los que 50.000 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el resto son intereses devengados no pagados.

Con fecha 24 de mayo de 2021, por importe de 50.000 miles euros, devengaba un tipo de interés del 2% anual y cuyo vencimiento fue el 31 de mayo de 2022, renovado posteriormente hasta el 31 de octubre de 2022 fijando el tipo de interés en el 4,5%. Con fecha 1 de marzo de 2023, se ha formalizado una novación del préstamo modificando el vencimiento, del mismo, al 30 de junio de 2024, manteniendo el principal y el tipo de interés aplicable. Con fecha 13 de junio de 2024 el plazo de vencimiento se ha extendido hasta el 30 de junio de 2026.

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

NOTA 22. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración han recibido retribuciones por importe de 255 miles de euros, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (no recibieron retribuciones durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024), además de los importes recibidos a través de sus sociedades participadas desglosados en la Nota 21.

Con fecha 28 de junio de 2023 se aprobó, en Junta General de Accionistas, una retribución monetaria para el Consejo de Administración en su conjunto que no podrá superar los 300.000 euros.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad Dominante y adicionalmente ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 ha habido personal en la Sociedad Dominante que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

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

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

NOTA 23. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

NOTA 24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

La Sociedad es auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Los honorarios devengados por ésta durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 por los trabajos de revisión limitada ascendieron a 19 miles de euros (18 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024), y no se han devengado honorarios por otros servicios de verificación durante este periodo.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 se han prestado por otras sociedades de la red PwC otros servicios distintos a la auditoría, relacionados con servicios fiscales, por un global de 63 miles de euros (32 miles de euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024).

No se han prestado servicios exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 31 de julio de 2025, la Sociedad Dominante ha emitido un hecho relevante en el que se informa que, en el marco de un proceso de reestructuración societaria, ha procedido a la adquisición del 100% del capital social de una sociedad hasta ahora sin actividad, que ha pasado a denominarse Cal Core Real Estate Investment, S.L. Asimismo, la Sociedad ha llevado a cabo, en esa misma fecha una ampliación de fondos propios de 51,6 millones de Euros, mediante aportación no dineraria consistente en la contribución del activo correspondiente a la sede de BMW, sita en la Avenida de Burgos 118 de Madrid. La ampliación de capital se ha hecho a la par por el mismo valor que el inmueble aportado según Informe de los Administradores válidamente admitido. En el mismo acto, Cal Core Real Estate Investment, S.L. ha suscrito un préstamo con un banco por importe de 28 millones de euros, con vencimiento total a cinco años (Bullet) y devengando un tipo de interés de Euribor + 1,4%. Dicho préstamo está sujeto al cumplimiento de un ratio loan to value (LTV) del 70% y un ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) del 1,45%, conforme a las condiciones estipuladas en el acuerdo de financiación y las garantías hipotecarias sobre el inmueble propiedad del prestatario y de prenda de las cuentas del proyecto.

* * * * *

ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 20 de octubre de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Presidente:

Thierry Yves Marie Julienne

Consejero:
Gregory Clerc

Secretario:
Ivan Azinovic Gamo

4

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

El Consejo de Administración de la sociedad Zambal Spain Socimi, S.A. en fecha 20 de octubre de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Presidente:
Thierry Yves Marie Julienne

Consejero:
Guy de Clercq



Secretario:
Ivan Azinovic Gamo



ZAMBAL SPAIN

SOCIMI S.A

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024(*):

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	844.280	843.510
Inmovilizado material	888	948
Inversiones inmobiliarias	734.616	776.378
Inversiones a largo plazo en empresas del grupo y asociadas	91.105	56.166
Inversiones financieras a largo plazo	17.671	10.018
Otros activos financieros	17.671	10.018
ACTIVO CORRIENTE	68.399	25.330
Activo no corrientes mantenidos para la venta	37.113	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	26
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.788	1.780
Periodificaciones a corto plazo	865	647
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.633	22.877
TOTAL ACTIVO	912.679	868.840

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	772.134	785.488
FONDOS PROPIOS	772.134	785.201
Capital	646.006	646.006
Prima de emisión	66.522	66.522
Reservas	49.040	46.339
Acciones Propias	(670)	(670)
Resultado del ejercicio	10.972	27.004
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	264	287
PASIVO NO CORRIENTE	108.931	78.082
Deudas a largo plazo en entidades financieras	29.750	-
Deudas a largo plazo	25.762	25.794
Otras deudas con terceros	18.800	18.524
Otros pasivos financieros	6.962	7.270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	53.419	52.288
PASIVO CORRIENTE	31.614	5.270
Dividendo activo a pagar	24.304	-
Deudas a corto plazo	411	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.622	5.083
Provisiones a corto plazo	3.277	186
Periodificaciones	-	1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	912.679	868.840

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

ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A.

ANEXO I

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024(*):

(Expresado en miles de euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	28.658	29.640
Gastos de personal	(255)	-
Sueldos y salarios	(255)	-
Otros gastos de explotación	(8.215)	(7.706)
Servicios exteriores	(4.766)	(4.286)
Tributos	(3.449)	(3.420)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(8.008)	(7.227)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	28	7
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	12.208	14.714
Ingresos financieros	436	175
Gastos financieros	(1.672)	(1.431)
RESULTADO FINANCIERO	(1.236)	(1.256)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.972	13.458
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	10.972	13.458
RESULTADO DEL EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)	10.972	13.458

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

