



AHORRO FAMILIAR

Madrid, 28 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023, modificada por la Circular 2/2024, de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “AHORRO FAMILIAR”), pone en su conocimiento:

1. Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Raphaël Andrieu
Presidente del Consejo de Administración
AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

Cuentas Intermedias correspondientes al periodo

finalizado a 30 de junio de 2026

ÍNDICE

- Balance correspondiente a los periodos finalizados a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los periodos finalizados a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025.
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los periodos finalizados a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025.
- Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los periodos finalizados a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025.
- Memoria correspondiente a los periodos finalizados a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2026 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		254.312.760,63	257.085.393,24
I. Inversiones Inmobiliarias	7	252.780.279,46	255.838.703,56
1. Inversiones en terrenos y bienes naturales		68.770.662,77	68.770.662,77
2. Inversiones en construcciones		184.009.616,69	187.068.040,79
II. Inversiones financieras a largo plazo	9	1.532.481,17	1.246.689,68
1. Derivados		563.960,31	278.916,19
2. Otros activos financieros		968.520,86	967.773,49
B) ACTIVO CORRIENTE		9.268.773,68	2.437.465,78
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.441.778,51	728.762,11
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	93.943,41	102.890,42
2. Deudores varios	9	531.844,65	108.066,23
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.a	5.815.990,45	517.805,46
II. Inversiones financieras a corto plazo		1.500,00	1.500,00
1. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	1.500,00	1.500,00
III. Periodificaciones a corto plazo		1.193,00	-
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.824.302,17	1.707.203,67
1. Tesorería	6	2.824.302,17	1.707.203,67
TOTAL ACTIVO (A + B)		263.581.534,31	259.522.859,02

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Intermedias.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		60.366.025,73	65.807.808,89
A-1) Fondos propios		59.943.055,50	65.598.621,75
I. Capital	10.a	20.715.780,00	20.715.780,00
1. Capital escriturado		20.715.780,00	20.715.780,00
II. Prima de emisión	10.a	40.342.624,19	46.342.624,19
III. Reservas	10.b y 10.c	28.292.932,76	28.292.932,76
1. Legal y estatutarias		4.143.156,00	4.143.156,00
2. Otras reservas		24.149.776,76	24.149.776,76
IV. Resultados de ejercicios anteriores		(29.752.715,20)	(45.751.610,12)
1. Resultados negativos de ejercicios anteriores	10.d	(29.752.715,20)	(45.751.610,12)
V. Resultado del ejercicio		344.433,75	17.093.286,96
VI. Dividendo a cuenta		-	(1.094.392,04)
A-2) Ajustes por cambios de valor	10.h	422.970,23	209.187,14
B) PASIVO NO CORRIENTE		193.112.456,41	192.712.806,63
I. Deudas a largo plazo		148.474.823,36	148.146.434,61
1. Deudas con entidades de crédito	11	147.498.076,87	147.169.688,12
2. Otros pasivos financieros	11	976.746,49	976.746,49
II. Pasivos por impuesto diferido	12	44.637.633,05	44.566.372,02
C) PASIVO CORRIENTE		10.103.052,17	1.002.243,50
I. Deudas a corto plazo		2.998.794,44	15.700,00
1. Deudas con entidades de crédito	11 y 14.b	-	15.700,00
2. Otros pasivos financieros		2.998.794,44	-
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.104.257,73	986.543,50
1. Acreedores varios	11	1.486.262,71	756.869,35
2. Pasivos por impuesto corriente		5.293.575,53	-
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.a	324.419,49	229.674,15
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A +B + C)		263.581.534,31	259.522.859,02

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Intermedias.

(En euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2026 Y A 30 DE JUNIO DE 2025

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		10.764.903,86	11.009.741,11
a) Prestación de servicios	13.a	10.764.903,86	11.009.741,11
2. Otros gastos de explotación	13.b	(4.031.361,93)	(7.138.763,70)
a) Servicios exteriores		(2.880.983,55)	(4.899.552,83)
b) Tributos		(1.150.378,38)	(2.239.210,87)
3. Amortización de inversiones inmobiliarias	7	(3.179.473,41)	(2.454.314,40)
4. Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	7	-	20.766.159,35
a) Deterioros y pérdidas		-	527,79
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	20.765.631,56
5. Otros resultados		(23.022,12)	(529.168,25)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5)		3.531.046,40	21.653.654,11
6. Ingresos financieros		32.169,85	56.502,40
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros	13.c	32.169,85	56.502,40
a1) En terceros		32.169,85	56.502,40
7. Gastos financieros		(3.218.782,50)	(2.306.660,11)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(494.883,28)
b) Por deudas con terceros		(3.218.782,50)	(1.811.776,83)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (6+7+8)		(3.186.612,65)	(2.250.157,71)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		344.433,75	19.403.496,40
9. Impuestos sobre beneficios	12.c	-	(4.736.279,33)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+9)		344.433,75	14.667.217,07

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Intermedias.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO DE 2026 Y A 30 DE JUNIO DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2026

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		344.433,75	14.667.217,07
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
I. Por coberturas de flujos de efectivo		285.044,12	-
II. Efecto impositivo		(71.261,03)	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II)		213.783,09	-
III. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
IV. Efecto impositivo		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III+IV)		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		558.216,84	14.667.217,07

(En euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO DE 2026 Y A 30 DE JUNIO DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2026

	Capital social		Prima de emisión (Nota 10.a)	Reservas (Nota 10.b y 10.c)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 10.d)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	
	Escriturado (Nota 10.a)	Operaciones de cobertura						TOTAL	
SALDO, FINAL AL 31/12/2024	20.715.780,00		48.248.232,15	53.235.400,93	(45.751.610,12)	17.174.089,74	(12.000.000,00)	-	81.621.892,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	-	14.667.217,07	-	-	14.667.217,07
II. Operaciones con socios y propietarios	-		-	5.174.089,74	-	(17.174.089,74)	12.000.000,00	-	-
1. Distribución de resultados	-		-	5.174.089,74	-	(17.174.089,74)	12.000.000,00	-	-
2. Otras operaciones con socios	-		-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-		-	(27.516.557,91)	-	-	-	-	(27.516.557,91)
SALDO, FINAL AL 30/06/2025	20.715.780,00		48.248.232,15	30.892.932,76	(45.751.610,12)	14.667.217,07	-	-	68.772.551,86
SALDO, FINAL AL 31/12/2025	20.715.780,00		46.342.624,19	28.292.932,76	(45.751.610,12)	17.093.286,96	(1.094.392,04)	209.187,14	65.807.808,89
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	-	344.433,75	-	213.783,09	558.216,84
II. Operaciones con socios y propietarios	-		(6.000.000)	-	15.998.894,92	(17.093.286,96)	1.094.392,04	-	(6.000.000)
1. Distribución de resultados	-		-	-	15.998.894,92	(17.093.286,96)	1.094.392,04	-	-
2. Otras operaciones con socios	-		(6.000.000)	-	-	-	-	-	(6.000.000)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-		-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL AL 30/06/2026	20.715.780,00		40.342.624,19	28.292.932,76	(29.752.715,20)	344.433,75	-	422.970,23	60.366.025,73

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de estas Cuentas Intermedias.

(En euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2026 Y A 30 DE JUNIO DE 2025

	Notas de la Memoria	Primer semestre 2026	Primer semestre 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		3.927.411,99	3.531.303,27
Resultado del ejercicio antes de impuestos		344.433,75	19.403.496,40
Ajustes al resultado:		6.366.086,06	(16.061.687,24)
- Amortización del inmovilizado (+)	7	3.179.473,41	2.454.314,40
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-	(527,79)
- Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		-	(20.765.631,56)
- Ingresos financieros (-)	13.c	(32.169,85)	(56.502,40)
- Gastos financieros (+)	13.c	3.218.782,50	2.306.660,11
Cambios en el capital corriente		403.504,83	3.208.215,42
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(5.713.016,40)	(440.910,19)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		729.393,36	3.652.096,27
- Otros activos corrientes (+/-)		(1.193,00)	(2.970,66)
- Otros pasivos corrientes (+/-)	11	5.388.320,87	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.186.612,65)	(3.018.721,31)
- Pagos de intereses (-)	13.c	(3.218.782,50)	(2.306.660,11)
- Cobros de intereses (+)	13.c	32.169,85	56.502,40
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	12.c		(768.563,60)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(121.796,68)	(89.035.404,55)
Pagos por inversiones (-)		(121.796,68)	(141.300.537,76)
- Otros activos financieros		(747,37)	-
- Inversiones inmobiliarias	7	(121.049,31)	(141.300.537,76)
Cobros por desinversiones (+)		-	52.265.133,21
- Empresas del grupo y asociadas		-	-
- Combinaciones de negocios	4	-	-
- Otros activos financieros	9	-	3.365.133,21
- Inversiones inmobiliarias	7	-	48.900.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(2.688.516,81)	76.161.485,44
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.311.483,19	103.678.043,65
- Devolución y amortización de Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	9	2.998.794,44	(42.749.193,80)
- Deudas con entidades de crédito		312.688,75	146.427.237,45
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(6.000.000,00)	(27.516.558,21)
- Dividendos (-)	4 y 10	-	(27.516.558,21)
- Prima de emisión (-)		(6.000.000,00)	-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio (IV)			-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.117.098,50	(9.342.615,84)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	1.707.203,67	14.975.766,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	2.824.302,17	5.633.150,16

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó en Madrid, el día 7 de junio de 1968 y tiene su domicilio social y fiscal en Calle Ortega y Gasset, 11, Madrid (28006). El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 10.987, libro 0, folio 190, sección 8ª Hoja M-172.020. Con posterioridad a este hecho, se informó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la cual expidió el CIF número A28203198.

Su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria por cuenta propia.

En este sentido, su actividad ha sido llevada a cabo principalmente en los siguientes mercados:

- Madrid: Donde su actividad ha sido el alquiler de viviendas, oficinas y locales, promoción de edificios con destino al arrendamiento y a la venta.

Tras la reducción de capital ejecutada vía devolución de aportaciones de socios, amortizando las acciones de los Accionistas Minoritarios, elevada a escritura pública en enero de 2021, la Sociedad deviene en una compañía unipersonal, obteniendo la unipersonalidad de forma sobrevenida, pasando a ser Ahorro Familiar, Sociedad Anónima Unipersonal y siendo Lindisfarne Investments, S.L. el accionista único.

Anteriormente, la Sociedad pertenecía al Grupo AXA cuya Sociedad dominante y accionista mayoritario último es AXA, S.A. con domicilio social en 25 Avenue Matignon, 75008, Paris (Francia), la cual, a través de su participada Lindisfarne Investments, S.L., Sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana Nº 93, 6 planta, Madrid, poseía el control indirecto de la Sociedad, siendo dicha participada la encargada de la formulación de las Cuentas consolidadas del subgrupo español al cual perteneció la Sociedad.

Con fecha 9 de abril de 2025 Lindisfarne Investments, S.L. aporta la totalidad de sus participaciones en Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. a la sociedad Westfaliano Europe, S.L., convirtiéndose este a partir de dicha fecha en Socio Único de la Sociedad.

Westfaliano Europe, S.L. fue constituida por Lindisfarne Investments, S.L. como mero vehículo para estructurar la venta de Ahorro Familiar S.A. a ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (50%) y a ROCKAWAY INVEST, S.L. (50%), producida el mismo 9 de abril de 2025. Con fecha 11 de noviembre de 2025, la sociedad Ahorro Familiar S.A. realizó un proceso de fusión inversa (nota 4), llevando a cabo la absorción de su sociedad matriz, Westfaliano Europe S.L. y siendo finalmente sus socios Zambal Spain Socimi S.A. y Rockaway Invest, S.L., dejando de considerarse como Sociedad Anónima Unipersonal.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 19 de mayo de 2026, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2026.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos, no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMIS y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5.000 miles de euros y que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad estima cumplir los requisitos fiscalmente exigibles en esa fecha y encontrarse dentro del plazo transitorio legal respecto de los restantes; la incorporación a BME Scaleup se produjo con posterioridad, el 17 de julio de 2026 (nota 20).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS INTERMEDIAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas Cuentas Intermedias a 30 de junio de 2026, junto con las notas explicativas se han preparado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias y modificaciones aprobadas con posterioridad.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

- c. 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.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Intermedias adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas Cuentas Intermedias y sus notas explicativas se formulan por el Consejo de Administración a efectos de su publicación como información financiera semestral. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 fueron aprobadas por los accionistas el 30 de marzo de 2026.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas Cuentas Intermedias teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Intermedias adjuntas correspondientes al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 se han determinado estimaciones e hipótesis basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales, en función de la mejor información disponible a 30 de junio de 2026 sobre los hechos analizados, y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. 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.

- Impuesto sobre Sociedades e impuestos diferidos.
- Vida útil e identificación de indicios de deterioro de inversiones inmobiliarias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2026, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

2.5 Comparación de la información

Se presenta información comparativa al 31 de diciembre de 2025 para el balance y del primer semestre de 2025 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, conforme a la Circular 3/2023 de BME Scaleup.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

Determinadas partidas del Balance, de la de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2025.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las Cuentas Intermedias adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las Cuentas del periodo finalizado a 30 de junio de 2026.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en 834.278,49 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 1.435.222,28 a 31 de diciembre de 2025).

Con base en lo anterior, estas Cuentas Intermedias se formulan bajo el principio de empresa en funcionamiento. No obstante, esta situación no supone un riesgo para la empresa. En todo caso, el Consejo de Administración de la Sociedad han formulado las presentes Cuentas Intermedias aplicando el principio de empresa en funcionamiento lo que implica que la Sociedad puede atender la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance al 30 de junio de 2026.

2.10 Gestión del riesgo

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por los accionistas. El Consejo de Administración de la Sociedad proporciona políticas para la gestión de riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de intereses y riesgo de liquidez entre otras (Ver Nota 5 para más detalle).

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes Cuentas Intermedias del periodo finalizado a 30 de junio de 2026. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los activos afectos al arrendamiento de viviendas, oficinas y locales de negocio o para la obtención de rentas futuras y no afectas a la actividad de la empresa.

Las inversiones inmobiliarias se valoran a coste más las revalorizaciones legales permitidas por la legislación existente en cada momento. El coste de adquisición incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición.

Cuando los inmuebles son promovidos por la propia Sociedad, el precio de coste vendrá determinado por el coste de producción.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos de las inversiones inmobiliarias se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas del deterioro reconocidas.

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

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de las reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

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

Los terrenos no se amortizan. La amortización de las construcciones se calcula usando el método lineal sobre sus vidas útiles estimadas:

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Elemento	Vida útil estimada (en años)
Construcciones arrendadas para viviendas y uso terciario	25
Construcciones arrendadas para naves logísticas	13 – 17
Construcciones arrendadas para oficinas en Francia	40
Instalaciones	10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

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

Tanto las pérdidas como las ganancias realizadas por la venta de los inmuebles se calculan comparando los ingresos obtenidos en dichas ventas con el valor neto contable en libros de los inmuebles vendidos y se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Otros resultados".

3.2 Costes por intereses

En la construcción de inmuebles, ya sea para la venta o para destinarlos al arrendamiento posterior, la Sociedad capitaliza los gastos financieros imputables a la citada inversión devengados durante el proceso de construcción y hasta la fecha en la que el inmueble esté en condiciones de venta o de entrar a funcionar; el resto de los costes financieros se llevan a gastos.

No obstante, si no existe la certeza de la recuperación de los intereses capitalizados en los inmuebles mediante el retorno de los flujos esperados futuros, se paralizará el proceso de capitalización, imputándose los costes de financiación a resultados.

Durante los periodos de 6 meses finalizados en junio de 2026 y 6 meses en junio de 2025, no se ha efectuado ninguna capitalización de gastos financieros.

3.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortizaciones se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias 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.

El importe recuperable es el valor razonable de un 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). 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.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

3.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca 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.

a. Arrendamiento financiero

La Sociedad actúa como arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento se reconoce como una cuenta financiera a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe se reconoce como rendimiento financiero de capital. Los ingresos por arrendamiento se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio a medida que se devengan durante el periodo del arrendamiento de acuerdo con el método de la inversión neta, que refleja un tipo de rendimiento periódico constante.

b. Arrendamiento operativo

La Sociedad actúa como arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de las inversiones inmobiliarias del Balance. Estos activos se amortizan durante su vida útil estimada. Los ingresos derivados del acuerdo de arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

3.5 Instrumentos Financieros

3.5.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado.
- a) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3.5.2. Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad designa sus derivados como cobertura de los flujos de efectivo.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

b.1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.

b.2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

3.5.3. Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el Balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

3.7 Transacciones con moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del Balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se producen.

3.8 Impuesto sobre Beneficios

3.8.1 Régimen General

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas son 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.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

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, así como las participaciones en el patrimonio neto de otras empresas que no constituyen en sí mismas un negocio.

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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Con fecha 29 de junio de 2015, el antiguo Consejo de Administradores de la Sociedad aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen de consolidación fiscal y su incorporación al Grupo fiscal con efectos desde el primer día del periodo impositivo de ese año, esto es el 1 de enero de 2015. Por tanto, la Sociedad entró a formar parte del régimen de consolidación fiscal, siendo AXA, S.A. la entidad dominante del Grupo, que, aun sin ser residente en España a efectos fiscales, pasó a ser Dominante del Grupo fiscal en España de todas aquellas entidades residentes en España o establecimientos permanentes en España de entidades no residentes que cumplan con los requisitos para ser consideradas entidades dependientes, conforme a lo previsto en el artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

AXA, S.A., Sociedad Dominante del Grupo, seleccionó el grupo fiscal con número 109/97, como el del Grupo de consolidación fiscal al que se incorporó la Sociedad, Ahorro Familiar S.A., como entidad dependiente, con efectos desde el 1 de enero de 2015, y en el que se mantendrá a partir del ejercicio 2015, nombrando como entidad representante del mismo a AXA MEDITERRANEAN HOLDING, S.A.

A fecha 9 de abril de 2025, la Sociedad deja de formar parte del grupo fiscal de AXA MEDITERRANEAN HOLDING, S.A.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

3.8.2 Régimen SOCIMI.

Con fecha 19 de mayo de 2026, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2026 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por los accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y 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 sobre Sociedades. 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 SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley 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 sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión 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.

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

El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

3.9 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades realizadas. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Sin embargo, no formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos derivados de la actividad de arrendamiento se reconocen en el ejercicio contable en que se prestan los servicios, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el importe en libros a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen cuando se cobra el efectivo o sobre la base de recuperación del coste cuando las condiciones están garantizadas.

Los dividendos se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se establece el derecho a percibir el cobro. Si los dividendos procedieran de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de la Sociedad pagadora, no se reconocen como ingresos, sino que minoran el valor de la inversión contabilizada.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

3.10 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración diferencia en la formulación de las Cuentas entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos no son objeto de registro contable presentándose detalle de estos en la memoria. La sociedad no cuenta con pasivos contingentes.

Las Cuentas Intermedias recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación para recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo independiente, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Las obligaciones existentes a la fecha del Balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el Balance como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Intermedias, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos. A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se han tenido que dotar provisiones ni pasivos contingentes.

3.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Si bien las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medioambiente, dadas las características de las actividades desarrolladas por la Sociedad, los posibles impactos de ésta no son significativos, por lo que no se han efectuado inversiones medio ambientales, ni se estima necesario constituir provisiones para este concepto.

3.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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 aplicables en vigor.

3.13 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

3.14 Patrimonio Neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. No existen acciones preferentes ni rescatables.

Los costes directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se registran como menor importe del patrimonio neto, minorando las reservas.

Cuando la Sociedad adquiere acciones propias, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre beneficios, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

4. COMBINACION DE NEGOCIOS

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

En el ejercicio 2025, la Sociedad (Sociedad Absorbente) se ha fusionado con la sociedad matriz Westfaliano Europe, S.L. (Sociedad Absorbida), la cual estaba domiciliada en Madrid y su actividad principal consistía en las actividades Holding.

La operación constituye una fusión inversa, dado que la Sociedad Absorbente es una sociedad filial participada directamente por la Sociedad Absorbida.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

En virtud de la Fusión, la Sociedad Absorbente procedió a absorber a la Sociedad Absorbida, de tal forma que esta última quedará extinguida y la totalidad de sus activos, pasivos y restantes relaciones se transmitirán, en bloque y vía sucesión universal, a la Sociedad Absorbente, de manera que esta última se subrogará en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

Los proyectos de fusión fueron preparados y suscritos por los Administradores de todas las sociedades con fecha 31 de julio de 2025. Los acuerdos de fusión fueron aprobados por las Juntas Generales de Accionistas de fecha 31 de julio de 2025 y fueron válidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 2 de diciembre de 2025. A efectos del proyecto de fusión, se establece el día 9 de abril de 2025 como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente (fecha de cambio de control de Ahorro Familiar SOCIMI, S.A., ver nota 1).

Con anterioridad a la fusión, la Sociedad Westfaliano Europe mantenía una inversión en la Sociedad Absorbente Ahorro Familiar S.A. por importe de 3.452.630 euros, que representaban un porcentaje de participación del 100%. Adicionalmente, anterior a la aprobación de la fusión, la Sociedad efectuó pagos de dividendos y distribución de patrimonio (nota 10 b) a Westfaliano Europe, S.L. por importe de 72.192.986,94 euros que ésta utilizó también previo a la fusión para el pago de dividendos a sus socios.

Los importes reconocidos a la fecha de adquisición de los activos, pasivos y pasivos contingentes por su valor razonable, indicando aquellos que según los criterios contables no se recogen por su valor razonable y los valores contables previos fueron como sigue:

	Euros
	Westfaliano Europe, S.L.
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	157.680.086,18
Total activos no corrientes	157.680.086,18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	135.112,76
Inversiones financieras a corto plazo	1.500,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	162.864,41
Total activos corrientes	299.477,17
Total activos	157.979.563,35
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	88.995.985,76
Total pasivos no corrientes	88.995.985,76
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.795,35
Deudas con entidades de crédito	288.377,50
Deudas con Administraciones Públicas	1,67
Total pasivos corrientes	292.174,52

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Total Pasivos

89.288.160,28

En el momento de llevar a cabo la fusión inversa, al llevar a cabo la migración de los activos por parte de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente, se generó una reserva de fusión por importe de 44.676.429,03 euros, una vez llevado a cabo los ajustes de fusión aplicados en la Sociedad.

La incorporación de Ahorro Familiar S.A. a Westfaliano Europe, S.L. previo a la fusión fue el fondo económico de la operación de adquisición de un negocio por parte de los actuales accionistas (nota 1), por lo que se considera que la sociedad adquirida contablemente es Ahorro Familiar S.A. y por ese motivo se revalorizan sus activos al momento de la fusión inversa.

En consecuencia, en el proceso de fusión inversa, se produjo una revalorización del activo propiedad de la Sociedad sito en la calle Ramírez de Prado 5 por importe de 177.986.572,00 euros.

Adicionalmente, la Sociedad registra un pasivo por diferencias temporarias imponibles relativo a la revalorización del inmueble por importe de 44.496.642,97 euros.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado como el riesgo del tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. La Sociedad ha empleado, en relación con la deuda financiera externa, derivados para cubrir ciertos riesgos.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo al que pertenece que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Órgano de Administración. El Órgano de Administración de la Sociedad proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, de liquidez, o de inversión del exceso de liquidez.

5.2 Riesgo de mercado

a. Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad opera en el ámbito nacional y área francesa, por lo que no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras y, asimismo, su cartera de inversiones financieras no incluye divisas o moneda extranjera.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

b. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Estos recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de valor razonable. A 30 de junio del ejercicio 2026, la Sociedad no mantiene deudas con empresas del grupo y asociadas.

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

	Referenciado a Euribor	
	30/06/2026	31/12/2025
Deudas con entidades de crédito	147.498.076,87	147.185.388,12
Efectivo mantenido en entidades financieras a tipo de interés variable	(2.824.302,17)	(1.707.203,67)
Posición neta	144.673.774,70	145.478.184,45

La Sociedad emplea instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés.

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

5.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es bajo, ya que los arrendatarios son, principalmente, 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.

Del mismo modo, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos (Nota 9).

5.4 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.

La Dirección del Grupo al que pertenece la Sociedad realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

La tabla siguiente presenta un análisis de los pasivos financieros de la Sociedad que se liquidarán por el neto agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de Balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato.

Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los flujos de efectivo estipulados en el contrato sin descontar. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los valores en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

PASIVOS FINANCIEROS (EUROS)	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Acreedores comerciales y otras cuentas apagar	1.485.922,13	-	-	-	1.485.922,13
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	147.498.076,87	147.498.076,87
Otros pasivos financieros	2.998.794,44	-	-	976.746,49	3.975.540,93
Total a 30 junio 2026	4.484.716,57	-	-	148.474.823,36	152.959.539,93
Acreedores comerciales y otras cuentas apagar	756.869,35	-	-	-	756.869,35
Deudas con entidades de crédito	15.700,00	-	-	147.169.688,12	147.185.388,12
Otros pasivos financieros	-	-	-	976.746,49	976.746,49
Total a 31 diciembre 2025	772.569,35	-	-	148.146.434,61	148.919.003,96

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS

La composición de este epígrafe, que corresponde a "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del Balance adjunto a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente, (en euros):

	2026	2025
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.824.302,17	1.707.203,67
Total	2.824.302,17	1.707.203,67

Dentro del mencionado epígrafe, la Sociedad no mantiene saldos en moneda extranjera, estando en entidades financieras de reconocido prestigio sin que existan limitaciones a su disponibilidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimientos habidos durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 en este capítulo del Balance relacionado con las "Inversiones Inmobiliarias" se muestra a continuación:

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Ejercicio 2026

Euros					
	Saldo al 31/12/2025	Entradas/ Dotaciones	Fusión (Nota 4)	Salidas/ Aplicaciones	Saldo al 30/06/2026
Coste:					
Construcciones	226.841.898,13	121.049,31	-	-	226.962.947,44
Terrenos	68.770.662,77	-	-	-	68.770.662,77
Instalaciones técnicas	-	-	-	-	-
Amortización:					
Construcciones e Instalaciones técnicas	(39.773.857,34)	(3.179.473,41)	-	-	(42.953.330,75)
Provisión deterioro:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Total Valor neto contable	255.838.703,56	(3.058.424,10)	-	-	252.780.279,46

Ejercicio 2025

Euros					
	Saldo al 31/12/2024	Entradas/ Dotaciones	Fusión (Nota 4)	Salidas/ Aplicaciones	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Construcciones	94.557.165,73	746.955,97	136.547.774,00	(5.009.997,57)	226.841.898,13
Terrenos	56.386.148,38	-	41.438.798,00	(29.054.283,61)	68.770.662,77
Instalaciones técnicas	2.217.276,58	-	-	(2.217.276,58)	-
Amortización:					
Construcciones e Instalaciones técnicas	(39.519.250,77)	(5.629.488,17)	-	5.374.881,60	(39.773.857,34)
Provisión deterioro:					
Terrenos	(5.466.243,66)	-	-	5.466.243,66	-
Total Valor neto contable	108.175.096,26	(4.882.532,20)	177.986.572,00	(25.440.432,50)	255.838.703,56

Con fecha 9 de abril de 2025 la Sociedad lleva a cabo la venta de los inmuebles situados en la calle Ramirez de Arellano 19 (Madrid) por importe de 9.650.000,00 euros, Palau – Sabadell por importe de 29.950.000,00 euros y Palau – Polinya por importe de 9.300.000,00 euros, dando de baja tanto los activos como las amortizaciones y deterioros imputados en su balance. El resultado obtenido por dichas ventas ascendió a 20.432.072 euros.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

En el ejercicio 2025 la Sociedad efectuó una operación de fusión acogida al régimen especial de reestructuraciones prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades por el que procedió a absorber a la sociedad Westfaliano Europe, Por todo lo anterior, dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias, la Sociedad tiene registrado un activo a valor razonable de la fusión, que difiere del valor fiscal, cuyo valor fiscal a 31 de diciembre de 2025 asciende a 79.838.621,08 euros. Los requisitos formales de la información relativa al balance de la Sociedad la relación de bienes adquiridos y el resto de obligaciones formales se encuentran recogidos dentro de la presente memoria.

A 30 de junio de 2026 la sociedad tiene arrendado dentro de su contabilidad el bien situado en Calle Ramírez de Prado 5 de Madrid, siendo este el único inmueble en propiedad por la sociedad. Los ingresos por arrendamiento a 30 de junio de 2026 ascienden a un importe de 10.764.903,86 euros (11.009.741,11 euros en el primer semestre de 2025). Los otros gastos de explotación incurridos en 2026 ascienden a 4.031.361,93 euros, mientras que a 30 de junio de 2025 dicho importe era de 7.138.763,70 euros. Los ingresos por arrendamiento correspondientes al 30 de junio de 2025 incluían asimismo los rendimientos generados por los inmuebles de Palau, Polinya y Ramírez de Arellano con anterioridad a su venta.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad no tiene registrado ningún deterioro en su balance.

a) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y en uso.

b) Inversiones inmobiliarias más significativas

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las Inversiones Inmobiliarias más significativas incluidas en este epígrafe del Balance adjunto, que la Sociedad tiene situadas en España, se detallan a continuación:

Ejercicio 2026

Euros				
Inmovilizado	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor Neto Contable
C/Ramírez del Prado, 5	295.733.610,21	(42.953.330,75)	-	252.780.279,46
Total inversión España	295.733.610,21	(42.953.330,75)	-	252.780.279,46

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Ejercicio 2025

Euros				
Inmovilizado	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor Neto Contable
C/Ramírez del Prado, 5	295.612.560,90	(39.773.857,34)	-	255.838.703,56
Total inversión España	295.612.560,90	(39.773.857,34)	-	255.838.703,56

c) Inversiones Inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene propiedades situadas en el extranjero.

d) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 no se han producido dotaciones ni reversiones de pérdidas por deterioro en las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2025, se produjeron dotaciones y reversiones de pérdidas por deterioro en las inversiones inmobiliarias, según el detalle siguiente (en euros):

Ejercicio 2025

	Deterioro acumulado 2024	Reversión deterioro 2025	Total Deterioro 2025
Situación Inmueble			
ESPAÑA:			
Terreno – Polinya	(5.466.243)	(5.466.243)	-
Total	(5.466.243)	(5.466.243)	-

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Cushman & Wakefield en 2026 (Cushman & Wakefield en 2025) fueron quienes han llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios situados en territorio español pertenecientes a la Sociedad.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

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

La metodología de valoración adoptada tanto por Cushman & Wakefield para el ejercicio 2026 y 2025, para la determinación del valor razonable de los inmuebles españoles fue el método de descuento de flujos de caja entre 10 y 15 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con evidencia de comparables.

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.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación.

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.

El detalle de las "yields" consideradas, así como los métodos utilizados, para el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se detallan en los siguientes cuadros:

		Yields (%)	
		30/06/2026	31/12/2025
<u>España</u>			
Madrid	C/ Ramírez de Prado, 5	5,09%	5,09%

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

		Método de Valoración	
		2026	2025
<u>España</u> Madrid	c/ Ramírez del Prado, 5	Flujo de efectivo de caja a 11 años	

De acuerdo con las valoraciones de expertos independientes, los inmuebles a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se encontraban valorados como sigue (en euros):

<u>España</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
C/ Ramírez de Prado, 5	296.000.000,00	296.000.000,00
Total	296.000.000,00	296.000.000,00

e) Inversiones inmobiliarias afectadas a garantías

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene el préstamo hipotecario suscrito con fecha 9 de abril de 2025 con la entidad financiera CaixaBank, S.A., por un importe de ciento cincuenta millones de euros, cuya garantía comprende el inmueble situado en la Calle Ramírez de Prado número 5, Madrid, España.

f) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están expuestos los elementos de inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

8. ARRENDAMIENTOS

Compromisos por arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo mínimas futuras, de acuerdo con los actuales contratos en vigor de los inmuebles y terrenos clasificados como Inversiones Inmobiliarias, no cancelables, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

	2026	2025
Menos de un año	16.138.616,23	16.194.942,53
Entre uno y cinco años	58.566.291,21	58.852.150,71
Más de cinco años	9.252.240,17	9.520.264,81
Total	83.957.147,61	84.567.358,04

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

En su posición de arrendador, la Sociedad al cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 tiene contratos de arrendamiento operativo para el inmueble recogido en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, situados en Madrid, tal y como se detalla en la nota 7 de esta memoria.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo", "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Categorías	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Créditos, Derivados y Otros		Créditos, Derivados y Otros			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Activos financieros a coste amortizado						
Inversiones financieras						
Créditos a terceros	1.532.481,18	1.246.689,68	1.500,00	1.500,00	1.533.981,18	1.248.189,68
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	93.943,41	102.890,42	93.943,41	102.890,42
Deudores varios	-	-	531.844,65	108.066,23	531.844,65	108.066,23
Periodificaciones	-	-	1.193,00	-	1.193,00	-
Total	1.532.481,18	1.246.689,68	628.481,06	212.456,65	2.160.962,24	1.459.146,33

Los vencimientos que presentan estos epígrafes al cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Ejercicio 2026

	Corriente	No corriente					
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Créditos a terceros	1.500,00	-	-	-	-	1.532.481,18	1.533.981,18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	93.943,41	-	-	-	-	-	93.943,41
Deudores varios	531.844,65	-	-	-	-	-	531.844,65
Periodificaciones	1.193,00	-	-	-	-	-	1.193,00
Total	628.481,06	-	-	-	-	1.532.481,18	2.160.962,24

a. Inversiones financieras a largo plazo

- Créditos a terceros a largo plazo:

Los créditos a terceros incluyen 1.532.481,18 euros (1.246.689,68 euros en 2025) de los cuales 967.773,49 euros (967.773,49 euros en 2025) se corresponden a los depósitos y fianzas constituidas con Organismos Públicos tales como los entregados al IVIMA de Madrid y en Instituto Catalán (en 2024), por el depósito de las finanzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios, y que, según cada Comunidad Autónoma, corresponde depositar en un porcentaje diferente. Adicionalmente, en 2026, el saldo restante, 563.960,31 euros, se corresponde con saldo relativo a los instrumentos de cobertura contratados por la sociedad (278.916,19 euros en 2025).

b. Inversiones financieras a corto plazo

El valor en libros de los epígrafes "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo", se clasifican a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 (en euros):

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
		Créditos, derivados y otros	
		2026	2025
Activos financieros a coste amortizado			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	93.943,41	102.890,42
	Clientes por ventas	93.943,41	102.890,42
	Deudores varios	531.844,65	108.066,23
Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos a terceros	-	-
	Otros activos financieros	1.500,00	1.500,00
	Periodificaciones	1.193,00	
Total		628.481,06	212.456,65

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

El saldo de la Sociedad a 30 de junio de 2026 en concepto de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es de 531.844,65 euros (108.066,23 euros en 2025). En la partida de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” aparecen recogidas las facturas pendientes de cobro de los arrendatarios de la sociedad con un importe de 93.943,41 euros (102.890,42 euros a 31 de diciembre de 2025).

La antigüedad de la totalidad de las cuentas a cobrar no vencidas ni deterioradas es de hasta 3 meses a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha registrado ningún deterioro en sus cuentas de clientes, por tanto, no presenta ningún deterioro acumulado en Balance.

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.

En 2026, el saldo de otros activos financieros es de 1.500,00 euros correspondiente a cuentas corrientes abiertas con sus socios.

Por otro lado, la sociedad tiene abierto a 30 de junio de 2026 periodificaciones de gastos por importe de 1.193 euros (0 a 31 de diciembre de 2025), relativo a gastos operativos anuales.

La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro en 2026 ni 2025.

La calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro se pueden evaluar en función de la clasificación crediticia (“rating”) otorgada por organismos externos o bien a través del Índice histórico de créditos fallidos. En este sentido, el rating de estos activos oscila entre las categorías A y AAA.

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante los ejercicios 2026 y 2025.

10. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a. Capital Social y prima de emisión de acciones

Con fecha 17 de diciembre de 2013, la Sociedad Lindisfarne Investments, S.L., devino accionista como consecuencia de la aportación de la totalidad de acciones de la sociedad titularidad de AXA France IARD, S.A., en el marco de un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias de la sociedad Lindisfarne Investments, S.L.

El 26 de noviembre de 2020, la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó una reducción del capital social en un importe de 171.084 euros, mediante la amortización de 28.514 acciones, de 6 euros de valor nominal cada una de ellas, con la finalidad de devolver las aportaciones a los Accionistas Minoritarios. El importe total bruto a abonar a estos Accionistas Minoritarios por la Sociedad fue de 1.588.229 euros, a razón de 55,70 euros brutos por acción amortizada.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

A la fecha del acuerdo, el 99,18% del capital social de la Sociedad era propiedad de Lindisfarne Investments, S.L. y el restante 0,82% era propiedad de los Accionistas Minoritarios. Esta operación societaria se elevó a público el 21 de enero de 2021 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de marzo de 2021, momento en el que se procedió a su registro contable. Asimismo, ésta supone que, tras la adopción de este acuerdo, Lindisfarne Investments, S.L. se convierta en el Accionista Único de la Sociedad, poseyendo el 100% del capital social de la misma. De esta forma, la Sociedad se convierte en una compañía Unipersonal, cuya declaración de unipersonalidad se inscribió en el Registro Mercantil el 14 de junio de 2021, mediante escritura pública de 9 de junio de 2021.

Según se recoge en los acuerdos adoptados por la Sociedad y en la escritura de reducción de capital, esta operación se efectúa con cargo a beneficios o a reservas de libre disposición conforme a lo dispuesto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, con el objetivo de que los acreedores de la Sociedad no puedan oponerse a esta operación y siempre que el valor de las acciones amortizadas se destine a una reserva de la que sólo se pueda disponer con los mismos requisitos que para la reducción de capital social.

A fecha 9 de abril de 2025, Lindisfarne Investments, S.L. ("Lindisfarne") procedió a la ampliación de capital y prima de emisión en su sociedad participada Westfaliano Europe, S.L. ("WE") mediante aportación del 100% de las acciones de la Sociedad, convirtiéndose en socio único de la Sociedad. En unidad de acto, en misma fecha, Lindisfarne procedió a la venta de la totalidad de las acciones de la sociedad WE a ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (50%) y a ROCKAWAY INVEST, S.L. (50%). A fecha 11 de noviembre de 2025, la Sociedad llevó a cabo un proceso de fusión inversa con carácter retroactivo, llevando a cabo la absorción de su sociedad Matriz (Westfaliano Europe S.L.) y pasando a ser socios a partes iguales Zambal Spain SOCIMI SA y Rockaway Invest S.L de la sociedad resultante.

De esta forma, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el importe del capital social de la Sociedad asciende a 20.715.780,00 euros, representado por 3.452.630 acciones, de valor nominal de 6 euros cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, encontrándose totalmente suscritas y desembolsadas. A 30 de junio de 2026 las acciones todavía no estaban incorporadas a negociación; posteriormente fueron incorporadas a BME Scaleup el 17 de julio de 2026 (nota 20).

Con fecha 18 de diciembre de 2025, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad aprueba la distribución de un dividendo, por importe de 1.905.607,96 euros, con cargo a "Prima de emisión". Asimismo, con fecha 18 de mayo de 2026, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad aprueba la modificación del calendario de devolución, por importe de 6.000.000 euros, con cargo a "Prima de emisión".

El importe de la prima de emisión es de 40.342.624,19 euros a fecha 30 de junio de 2026 (46.342.624,19 euros en 2025). La prima de emisión es de libre disposición.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

b. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la reserva legal se encontraba completamente constituida por importe total de 4.143.156 euros.

c. Reserva voluntaria

La reserva voluntaria es de libre disposición.

Las reservas voluntarias presentan un saldo de 24.149.776,76 euros a 30 de junio de 2026 (24.149.776,76 euros a 31 de diciembre de 2025). El saldo de esta partida tiene su origen, entre otros conceptos, en los honorarios cobrados por uno de los gestores de la Sociedad en concepto de "Structuring Fee", por la estructuración de la operación de compra por parte de los accionistas indirectos, por importe de 2.600.000,00 euros. Dichos honorarios fueron asumidos por la Sociedad por cuenta de sus accionistas indirectos, beneficiarios de los servicios, y, por este motivo, fueron registrados como una distribución de patrimonio. Asimismo, las reservas voluntarias incluyen los dividendos abonados a los socios de la sociedad matriz absorbida Westfaliano Europe, S.L. (Nota 4), por importe de 72.192.986,94 euros, así como la reserva de fusión derivada de la fusión inversa con su sociedad matriz Westfaliano Europe, S.L., por importe de 44.676.429,03 euros.

d. Resultados negativos de ejercicios anteriores

A 30 de junio de 2026, el saldo recogido en este epígrafe del Balance de la Sociedad asciende a 29.752.715,20 euros (45.751.610 euros a 31 de diciembre de 2025) y se corresponde con las pérdidas acumuladas pendientes de compensar con beneficios futuros. La variación registrada durante el periodo se debe a la aplicación del resultado del ejercicio 2025, destinándose dicho resultado a la compensación de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

e. Acciones propias

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no posee acciones propias.

f. Composición del accionariado

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la composición del accionariado de la Sociedad es la siguiente:

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

	Número de acciones		% de participación	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Zambal Spain SOCIMI S.A.	1.726.315	1.726.315	50%	50%
Rockaway Invest, S.L.	1.726.315	1.726.315	50%	50%

g. Dividendo a cuenta

A 30 de junio de 2026, no se han producido distribuciones de dividendos a cuenta. Por su parte, con fecha 18 de diciembre de 2025, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta, por importe de 1.094.392,04 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2025.

	2026	2025
Dividendo a cuenta	-	1.094.392,04
Total	-	1.094.392,04

h. Ajustes por cambio de valor.

Con fecha 10 de abril de 2025, la Sociedad contrató cuatro instrumentos de cobertura con la entidad CaixaBank S.A. para reducir el riesgo de tipo de intereses relativo a los préstamos hipotecarios firmados con la misma. Derivado de ello, la Sociedad ha registrado a 30 de junio de 2026 unos ajustes por cambios de valor por importe de 422.970,23 euros (209.187,14 euros en 2025).

11. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de los epígrafes de "Deudas a largo plazo", "Deudas a corto plazo", "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Derivados y Otros		Derivados y Otros			
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas						
Otros pasivos financieros	976.746,49	976.746,49	2.998.794,44	-	3.975.540,93	976.746,49
Deudas con entidades de crédito	147.498.076,87	147.169.688,12	-	15.700,00	147.498.076,87	147.185.388,12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios	-	-	1.486.262,71	756.869,35	1.486.262,71	756.869,35
Total	148.474.823,36	148.146.434,61	4.485.057,15	772.569,35	152.959.880,51	148.919.003,96

Los vencimientos que presentan estos epígrafes a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2026

	Corriente	No corriente Entre 3 y 5 años	Total
Otros pasivos financieros	2.998.794,44	976.746,49	3.975.540,93
Deudas entidades de crédito	-	147.498.076,87	147.498.076,87
Acreedores varios	1.486.262,71	-	1.486.262,71
Total	4.485.057,15	148.474.823,36	152.959.880,51

El valor contable de las deudas corrientes se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a. Pasivos financieros a largo plazo

El valor en libros del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	
	2026	2025
Categorías		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas a largo plazo		
Otros pasivos financieros	976.746,49	976.746,49
Deudas con entidades de crédito	147.498.076,87	147.169.688,12
Total	148.474.823,36	148.146.434,61

- Otros pasivos financieros a largo plazo

A 30 de junio de 2026, el saldo de la Sociedad registrado en el epígrafe "Otros pasivos a largo plazo", incluido dentro de "Deudas a largo plazo", asciende a 976.746,49 euros (976.746,49 euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho saldo se corresponde con las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles relativos al inmueble sito en Ramírez de Prado 5 (Madrid), de las cuales 967.773,49 euros (967.773,49 euros a 31 de diciembre de 2025) corresponden a fianzas recibidas a largo plazo y 8.973,00 euros (8.973,00 euros a 31 de diciembre de 2025) a depósitos recibidos a largo plazo.

- Deudas con entidades de crédito

Con fecha 9 de abril de 2025, la sociedad Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. firmó dos préstamos hipotecarios con la entidad financiera Caixabank S.A. por un importe total de 150.000.000 euros. Dichos préstamos hipotecarios contaban con un tipo de interés inicial de 4,11% durante los 3 primeros meses y un tipo variable posterior con un 1,75% de marginal más un diferencial del interés variable de Euribor a 3 meses. Adicionalmente, los gastos financieros asociados a la constitución de dichos préstamos hipotecarios ascendían a 2.501.923,13 euros. Al cierre de cada ejercicio, siendo el primero al cierre 31 de diciembre de 2025, la Sociedad deberá cumplir con las siguientes ratios financieros:

1) "Ratio LTV": el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor del Inmueble no debe exceder el 65% del valor del inmueble según establezca la valoración elaborada por el valorador de acuerdo con lo previsto en el Libro Rojo del Instituto de Tasadores ("Royal Institution of Chartered Surveyors" – RICS) y;

2) "Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)": deberá ser superior a 1,05, entendiendo como RCSD, la ratio resultante entre el flujo de caja libre y el servicio de la deuda para el periodo considerado.

Los administradores de la Sociedad indican que las ratios se cumplen a cierre de este periodo.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

b. Pasivos financieros a corto plazo

El valor en libros del epígrafe “Deudas a corto plazo” y “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 (en euros):

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Derivados y otros	
Categorías	2026	2025
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	1.486.262,71	756.869,35
<i>Pasivos financieros a coste</i>		
Deudas con entidades de crédito	-	15.700,00
Otros pasivos financieros	2.998.794,44	-
Total	4.485.057,15	772.569,35

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” presenta un saldo de 1.486.262,71 euros a 30 de junio de 2026 (756.869,35 euros a 31 de diciembre de 2025). A 30 de junio de 2026, dicho saldo corresponde principalmente a acreedores por prestación de servicios pendientes de pago, así como al IBI pendiente de pago. Por su parte, a 31 de diciembre de 2025, el saldo estaba compuesto por 756.869,35 euros de acreedores por prestación de servicios pendientes de pago. Todo ello se corresponde con saldos acreedores derivados de prestaciones de servicios pendientes de liquidación a las fechas de referencia indicadas.

- Deudas con entidades de crédito a corto plazo.

En lo relativo al epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”, se recoge un saldo a 30 de junio de 2026 de 0 euros (15.700 euros a 31 de diciembre de 2025). El saldo registrado a 31 de diciembre de 2025 correspondía a los intereses bancarios devengados de los préstamos hipotecarios pendientes de pago por parte de la Sociedad.

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Saldos deudores

	2026	2025
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	522.414,92	517.805,46
Total	522.414,92	517.805,46

Saldos acreedores

	2026	2025
Hacienda Pública, acreedora por IVA	324.393,16	227.494,19
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas por IRPF	26,33	2.179,96
Total	324.419,49	229.674,15

b. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Tal y como se menciona en la nota 3.8, la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2015 entró en régimen de consolidación fiscal, siendo la entidad AXA, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo, representada a efectos del Grupo de consolidación fiscal por la Sociedad española Axa Mediterranean Holding, S.A. A fecha 9 de abril de 2025, la Sociedad sale del consolidado fiscal de Axa Mediterranean Holding.

Desde 2026, la Sociedad, al cumplir los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada con posterioridad por la Ley 16/2012, se ha acogido al régimen fiscal especial de SOCIMI, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025, es la siguiente (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.**MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)****Ejercicio 2026**

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	344.433,75		
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre Sociedades		-	
Otros Ajustes al IS	-		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			344.433,75
Diferencias permanentes:	1.196.858,83	-	1.196.858,83
Ajuste gastos no deducibles	1.173.456,72	-	1.173.456,72
Otros gastos no deducibles	23.402,12	-	23.402,12
Diferencia valor contable - fiscal (Art. 20 LIS)	-	-	
Diferencias temporarias:	1.365.477,72	-	1.365.477,72
Ajuste por reversión de deterioro	-	-	-
Ajuste amortización	1.365.477,72	-	1.365.477,72
Base Imponible fiscal	-	-	2.906.770,30

Ejercicio 2025

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	14.667.217,07		
	Aumento	Disminución	Total
Impuesto sobre Sociedades	4.815.242,52	-	4.815.242,52
Otros Ajustes al IS	-	(78.963,19)	(78.963,19)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	4.815.242,52	(78.963,19)	19.403.496,40
Diferencias permanentes:	524.404,26	(1.287.414,58)	(763.010,32)
Ajuste gastos no deducibles	524.404,26	-	524.404,26
Diferencia valor contable - fiscal (Art. 20 LIS)		(1.287.414,58)	(1.287.414,58)
Diferencias temporarias:	621.011,79	(527,79)	620.484,00
Ajuste por reversión de deterioro		(527,79)	(527,79)
Ajuste amortización	621.011,79	-	621.011,79
Base Imponible fiscal	-	-	19.260.970,08

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

En 2025, las diferencias permanentes incluidas en el cálculo del impuesto se corresponden a un litigio abierto por parte de la agencia tributaria francesa donde se sancionó a la sociedad con un importe de 524.404,26 euros. Por otro lado, produjo un ajuste relativo al artículo 20 LIS por importe de 1.287.414,58 euros.

En el 2024, las diferencias permanentes incluidas en el cálculo del impuesto se corresponden a ajustes a la base por el resultado francés. El resultado del ejercicio obtenido en Francia al 31 de diciembre de 2024 ha sido una ganancia por importe 50.704 euros. En 2024 se incluye un ajuste por reversión de deterioro de 1.941 euros que fiscalmente no son deducibles referidos al valor del inmueble Palau situado en el término municipal de Polinyà, en Barcelona, como se indica en la nota 7 de la presente memoria. En el ejercicio 2024 no hubo ajuste alguno por deterioros o gastos contables fiscalmente no deducibles.

El 27 de diciembre 2012 a través del Real Decreto-Ley 16/2012 se adoptan diversas medidas tributarias entre las que se encuentra (artículo 7) la limitación del 30% de la deducibilidad fiscal de las amortizaciones para los periodos 2013 y 2014. Por lo tanto, la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en esta ley se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del 2015. Es por esto por lo que, en 2024, se genera una diferencia temporaria por importe de 312.224,31 euros.

Por último, en 2025 se produjo un ajuste temporario positivo por importe de 621.011,79 euros, correspondiente a la amortización relativa a la revalorización del inmueble de Ramirez de Prado. A 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

c. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es la siguiente (en euros):

	2026	2025
Resultado contable antes de impuestos	344.433,75	19.403.496,40
Diferencias permanentes	1.196.858,83	(763.010,32)
Diferencias temporales	1.365.477,72	620.484,00
Base imponible fiscal	2.906.770,30	19.260.970,08
Cuota	0%	25%
Importe cuota	-	4.815.242,52
Impacto diferencias permanentes	-	-
Impacto diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Otros ajustes al IS	-	(78.963,19)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de PyG	-	4.736.279,33

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Desde 2026, la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado 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 con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Impuesto sobre Sociedades corriente del primer semestre de 2025 se determinó aplicando un tipo impositivo del 25% a la base imponible correspondiente a dicho periodo.

d. Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio del ejercicio 2025 corresponde enteramente al impuesto corriente. Con respecto al ejercicio 2026, la sociedad no ha registrado en su contabilidad aun provisión por impuesto sobre sociedades, esperando realizar la misma a la finalización del ejercicio.

e. Pasivos por impuesto diferido registrados

A 30 de junio de 2026 se han reconocido pasivos por impuestos diferidos por importe de 44.637.633,05 euros (44.566.372,02 euros a 31 de diciembre de 2025), relativos a la revalorización del inmueble de Ramírez de Prado 5 y a los instrumentos de cobertura contratados por la Sociedad (Nota 4).

f. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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.

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

A 30 de junio de 2026, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2025, 2024, 2023 y 2022 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2026, 2025, 2024 y 2023 para los demás impuestos que le son de aplicación, según se indica en los artículos 66 a 69 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

13. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Actividades	2026	2025
Oficinas	10.764.903,86	10.345.543,19
Logística Industrial	-	664.197,92
Total	10.764.903,86	11.009.741,11

A 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 el negocio está organizado en segmentos por actividad que podemos clasificar en:

- a) Rentas de Oficinas: operaciones realizadas con inmuebles calificados para alquiler de oficinas.
- b) Rentas de Logística-Industrial: operaciones realizadas con inmuebles calificados para alquiler de naves logísticas e industriales.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 ha sido generada en territorio nacional. Por lo tanto, los ingresos percibidos durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, de acuerdo con las localidades en las que se ubican los inmuebles, se detallan a continuación (en euros):

Ingresos por área geográfica	2026	2025
España:	10.764.903,86	11.009.741,11
Madrid		
- Oficinas	10.764.903,86	10.345.543,19
- Residencial	-	-
Total Madrid	10.764.903,86	10.345.543,19
Cataluña		
- Logística industrial	-	664.197,92
Total Cataluña	-	664.197,92
Total	10.764.903,86	11.009.741,11

b. Otros ingresos y gastos de explotación

El desglose del epígrafe «Otros gastos de explotación» registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 presenta la siguiente composición (en euros):

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

	2026	2025
Reparaciones y conservación	1.359.355,20	801.003,29
Servicios profesionales independientes	265.398,01	576.946,56
Servicios de asesoramiento	753.949,00	-
Primas de seguros	113.960,90	48.942,54
Gastos bancarios y similares	707,84	5.863,88
Otros gastos	387.612,60	3.466.796,56
Tributos	1.150.378,38	2.239.210,87
Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales	-	-
Total	4.031.361,93	7.138.763,70

- Reparaciones, conservación, y servicios profesionales independientes y de asesoramiento del grupo: gastos derivados del ejercicio de la actividad de la Sociedad que corresponden principalmente a los costes de conservación de las inversiones inmobiliarias, a gastos relacionados con servicios de profesionales independientes y alquileres, así como otros gastos de administración.
- Primas de seguros: pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están expuestos los elementos activados como inversiones inmobiliarias.
- Tributos: gastos por tasas y otros tributos abonados (I.C.I.O., I.B.I. o tasas municipales).
- Pérdidas y deterioro de operaciones comerciales: deudas por prestaciones de servicios declaradas incobrables.
- Otros gastos: principalmente por gastos de suministros de gas y electricidad y otros gastos de las comunidades de propietarios.

c. Resultado financiero

Ingresos financieros

El importe de los ingresos financieros a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 se desglosa como sigue (en euros):

	2026	2025
Ingresos por instrumentos financieros	-	15.415,49
Ingresos por rendimientos de cuentas bancarias	32.169,85	41.086,91
Total ingresos financieros	32.169,85	56.502,40

El saldo correspondiente a los ingresos financieros obtenidos por la remuneración de las cuentas bancarias asciende a 32.169,85 euros a 30 de junio de 2026 (41.086,91 euros a 30 de junio de 2025). Por su parte, los ingresos derivados de instrumentos financieros ascienden a 0 euros a 30 de junio de 2026 (15.415,49 euros a 30 de junio de 2025). Los ingresos registrados a 30 de junio de 2025 se deben a los instrumentos de cobertura contratados por la Sociedad.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Gastos financieros

El importe de los gastos financieros a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 presenta la siguiente composición (en euros):

	2026	2025
Intereses de préstamos con Lindisfarne	-	494.883,28
Intereses de préstamos con entidades de crédito	2.886.550,00	1.404.250,00
Otros gastos financieros	332.232,50	407.526,83
Total gastos financieros	3.218.782,50	2.306.660,11

A 30 de junio de 2026 la Sociedad no tiene intereses devengados pendientes de pago correspondientes a los dos préstamos suscritos con Lindisfarne Investments, S.L. (494.883,28 euros a 30 de junio de 2025). Dichos intereses estaban relacionados con un interés fijo del 1,78%, más un interés variable relativo al Euribor a 3 meses.

Por otro lado, a 30 de junio de 2026, la sociedad tiene registrado unos intereses de préstamos con entidades de crédito por importe de 2.886.550,00 euros (1.404.250,00 euros en 2025) relativos a los préstamos hipotecarios firmados por la Sociedad durante este ejercicio.

Asimismo, dentro del epígrafe «Otros gastos financieros», se incluyen los gastos financieros derivados de los préstamos hipotecarios por importe de 328.388,75 euros a 30 de junio de 2026 (407.526,83 euros a 30 de junio de 2025), así como los gastos asociados a los instrumentos de cobertura contratados por la Sociedad por importe de 3.843,75 euros a 30 de junio de 2026 (0 euros a 30 de junio de 2025).

14. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

a. Operaciones con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas correspondientes al periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es el siguiente (en euros):

	2026	2025
Gastos de explotación		
IBA Capital Partners	(376.974,50)	-
BIE Management Lux	(376.974,50)	-
Total transacciones con empresas vinculadas	(753.949,00)	-

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

En el mes de abril de 2025, las participaciones de la sociedad Ahorro Familiar SOCIMI S.A. fueron cedidas en su totalidad a Westfaliano Europe, S.L. que fue constituida por Lindisfarne Investments, S.L. como mero vehículo para estructurar la venta de Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. a ZAMBAL SPAIN SOCIMI, S.A. (50%) y a ROCKAWAY INVEST, S.L. (50%). Por tanto, durante 2025, la Sociedad sale del grupo AXA perdiendo así la vinculación con las sociedades del mismo. Los servicios que recibe la Sociedad de IBA Capital Partners y BIE Management Lux son los devengados por la gestión integral del patrimonio de la Sociedad, los cuales ascienden en total a 376.974,50 euros a 30 de junio de 2026 por sociedad (0 euros a 30 de junio de 2025).

b. Saldos con vinculadas

El importe de los saldos mantenidos con partes vinculadas en el Balance a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es el siguiente (en euros):

	2026	2025
C/C con Zambal Spain Socimi S.A.	750,00	750,00
C/C con Rockaway Invest S.L.	750,00	750,00
Total saldo activo con empresas vinculadas	1.500,00	1.500,00

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas es el siguiente:

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene un saldo deudor con sus socios por importe de 1.500 euros (1.500 euros a 30 de junio de 2025).

15. ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido retribuciones ni dietas. Asimismo, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas, ni han recibido acciones ni ejercitado opciones sobre acciones durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

La Sociedad no tiene personal, por lo que las actividades correspondientes a Alta Dirección son realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en la Orden ECO 3722/2003, de 26 de diciembre, se informa que el Consejo de Administración no ha realizado con Ahorro Familiar SOCIMI, S.A. transacciones comerciales durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 ni a 30 de junio de 2025.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

b. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del el Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 el Consejo de Administración no ha comunicado a los demás miembros de la Junta situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, en cumplimiento con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha Ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

16. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

A 30 de junio de 2026, con excepción de las garantías hipotecarias constituidas sobre el inmueble de Ramírez de Prado, 5 en relación con la financiación descrita en las notas 7.e) y 11, la Sociedad no tiene otras garantías comprometidas con terceros ni pasivos contingentes.

17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

a. Información sobre medioambiente

Los abajo firmantes, como el Consejo de Administración de la Sociedad citada, manifiesta que dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, y que, en caso de producirse, éstos no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Intermedias. Por este motivo, en la contabilidad correspondiente a las presentes Cuentas Intermedias no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo con las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad.

b. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el periodo intermedio, no se ha producido ningún movimiento en partida alguna relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, así como asignación de los mismos.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

18. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2026	2025
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	46,19	34,97
Ratio de operaciones pagadas	37,17	36,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	75,57	1,69
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.852.884,07	13.303.338,15
Total pagos pendientes	875.176,22	570.775,34

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, a continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

Número (unidades)	2026
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	287
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	61,99%
Volumen (euros)	2026
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.417.696,89
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	64,85%

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	660
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	54,55%
Volumen (euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	10.441.536,03
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	75,26%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del Balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las Cuentas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL PERIODO FINALIZADO A 30 DE JUNIO 2026 (EXPRESADA EN EUROS)

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013, de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

19. OTRA INFORMACIÓN

a) Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 por los servicios prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. relativos a la auditoría de cuentas se detallan a continuación:

	Euros	
	2026	2025
Servicios de auditoría	27.976,00	15.002,22
Total	27.976,00	15.002,22

No han sido prestados otros servicios distintos de auditoría facturados por el auditor de la Sociedad ni por ninguna otra sociedad de la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el periodo finalizado a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del periodo, con fecha 17 de julio de 2026, las acciones de la Sociedad fueron incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. Dicha incorporación se enmarca en el proceso previamente aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de marzo de 2026.

Asimismo, con fecha 30 de julio de 2026, se comunicó una distribución a los accionistas por importe de 1.000.000 de euros con cargo a la prima de emisión.

AHORRO FAMILIAR SOCIMI, S.A.

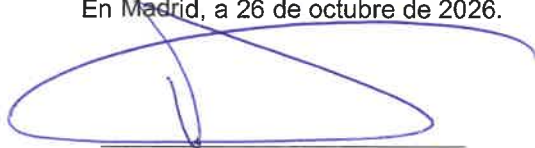
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS INTERMEDIAS A 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de La Sociedad, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Intermedias del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.

El Consejo de Administración informa que de acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración deberá comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, el Consejo de Administración deberá comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

El Consejo de Administración informa que han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés.

En Madrid, a 26 de octubre de 2026.



D. Raphaël Andrieu

Presidente y Consejero



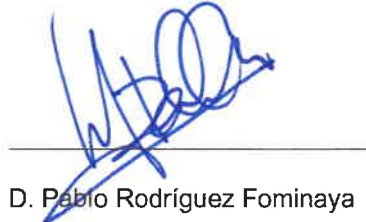
D. Louis Frédéric Bayon

Consejero



D. Beltrán Martínez Zarco

Consejero



D. Pablo Rodríguez Fominaya

Consejero

