

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**BME Scaleup**”), se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Optimum**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad: <https://projectbravoore.es/>

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.
D. Pablo de Motta Rodríguez
Secretario del Consejo de Administración
Madrid, 23 de abril de 2026

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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



Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”, activos por importe de 11.189 miles de euros y representan un 78% del total activo de la Sociedad. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad realiza tasaciones por expertos independientes bajo los estándares de la NIIF 13 así como aquellas dentro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que son de aplicación. Por ello, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Contraste del valor de la totalidad de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2025 con las valoraciones realizadas por sociedades de tasación independientes.
- ▶ Involucración de nuestros especialistas en valoraciones del sector inmobiliario para validar la razonabilidad de la metodología utilizada en las valoraciones facilitadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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



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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Shape the future
with confidence

4

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

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

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

**Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya
= EL C0L·L361**

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 20/26/05125
IMPORT COMPTA: 96.00 EUR

Informe d'auditoria de comptes suïnce
a la normativa d'aditors de comptes
espanyola o internacional

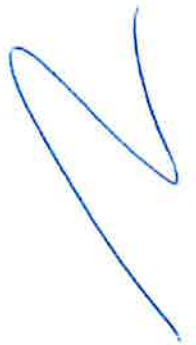
ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)


Daniel Artigas
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 22612)

25 de marzo de 2026

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'N' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, "OPTIMUM" o la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 277 del texto refundido de la Ley de Mercados de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023 de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Scaleup, se pone a disposición del mercado la siguiente información elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

Atentamente,

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Erik Schotkamp

Presidente

Madrid, 18 de marzo de 2026



OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025:

Balance
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
Estado de cambios del Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Memoria



OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		11.193.701	26.609.424
II. Inmovilizado material	5	-	3.096.608
3. Inmovilizado en curso y anticipos		-	3.096.608
III. Inversiones inmobiliarias	6	11.189.416	23.509.640
1. Terrenos		3.863.087	11.651.867
2. Construcciones		7.326.329	11.857.773
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	4.285	3.176
5. Otros activos financieros a largo plazo		4.285	3.176
B) ACTIVO CORRIENTE		3.162.092	10.949.192
II. Existencias	7.1	12.128	5.092
6. Anticipos a proveedores		12.128	5.092
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	1.195	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.195	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.1	-	9.684.779
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1	38.455	63.124
5. Otros activos financieros a corto plazo		38.455	63.124
VI. Periodificaciones		29.048	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.081.266	1.196.197
1. Tesorería	8	3.081.266	1.196.197
TOTAL ACTIVO		14.355.793	37.558.616

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		13.318.621	34.716.706
A-1) Fondos propios		13.318.621	34.716.706
I. Capital	9.1	18.791.242	50.000.000
1. Capital escriturado		18.791.242	50.000.000
III. Reservas	9.2	509.135	509.135
1. Legal y estatutarias		509.135	509.135
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	-	(341.511)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(4.450.918)	(10.348.062)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(4.450.918)	(10.348.062)
VII. Resultado del ejercicio	3 y 2.4	(1.530.838)	(5.102.856)
C) PASIVO CORRIENTE		1.037.172	2.841.910
III. Deudas a corto plazo	7.2	206.637	1.065.991
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		206.637	1.065.991
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.2	-	448.456
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	830.535	1.327.463
1. Proveedores		443.846	390.250
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	386.689	937.213
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.355.793	37.558.616

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

	Notas	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	38.963	197.107
b) Prestaciones de servicios	6.6	38.963	197.107
5. Otros ingresos de explotación		3.061	38.749
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.061	38.749
6. Gastos de personal		(35.000)	(35.000)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(35.000)	(35.000)
7. Otros gastos de explotación	12.2	(3.072.228)	(3.768.406)
a) Servicios exteriores		(1.917.988)	(3.075.151)
b) Tributos		(1.154.240)	(694.546)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	1.291
8. Amortización del inmovillizado	5 y 6.1	(236.866)	(410.636)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovillizado	6.1	1.726.824	(1.267.257)
a) Deterioros y pérdidas.		(888.761)	(3.431.194)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		2.615.585	2.163.937
13. Otros resultados		165.202	11.135
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.410.044)	(5.234.308)
12. Ingresos financieros		56.429	35.082
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		56.429	35.082
13. Gastos financieros		-	(6.719)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(6.719)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(177.223)	103.089
a) Deterioros y pérdidas	7.2.2	-	103.089
b) Pérdidas por operaciones con acciones propias		(177.223)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(120.794)	131.452
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.530.838)	(5.102.856)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.530.838)	(5.102.856)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(1.530.838)	(5.102.856)

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) Estado de Ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (expresado en euros)

	Nota	Ejercicio	
		31/12/2025	31/12/2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.530.838)	(5.102.856)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos		(1.530.838)	(5.102.856)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 DICIEMBRE DE 2025

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al 31 de diciembre 2025

(expresado en euros)

	CAPITAL ESCRITURA DO	RESERVA LEGAL	ACCIONES Y PARTICIPA CIONES PROPIAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTAD O DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	50.000.000	109.516	(338.983)	(13.648.221)	3.996.185	40.118.497
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(5.102.856)	(5.102.856)
Otros movimientos	-	-	-	(296.407)	-	(296.407)
Operaciones con socios o propietarios						
- Distribución del resultado	-	399.619	-	3.596.566	(3.996.185)	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(2.528)	-	-	(2.528)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	50.000.000	509.135	(341.511)	(10.348.062)	(5.102.856)	34.716.706
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.530.838)	(1.530.838)
Reducción de capital (Nota 9.1)	(31.208.758)	-	164.288	11.000.000	-	(20.044.470)
Operaciones con socios o propietarios						
- Distribución del resultado (nota 3)	-	-	-	(5.102.866)	5.102.866	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	177.223	-	-	177.223
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	18.791.242	509.135	-	(4.450.918)	(1.530.838)	13.318.621

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(expresado en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.530.838)	(5.102.850)
Ajustes del resultado		(2.182.318)	1.250.034
Amortización del inmovilizado	6	236.866	410.636
Correcciones valorativas por deterioro		888.761	3.431.194
Ingresos financieros		(56.429)	(35.082)
Gastos financieros		-	6.719
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(3.428.739)	(2.163.937)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	(103.089)
Otros ajustes del resultado		177.223	(296.407)
Cambios en el capital corriente		(1.369.674)	(1.518.173)
Existencias		(7.036)	138.916
Deudores y otras cuentas a cobrar		22.365	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		24.875	739.878
Otros pasivos corrientes		(1.409.878)	641.970
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(2.591)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	51
Cobro de intereses		-	51
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.082.830)	(2.334.598)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(441.209)	(12.897.253)
Inmovilizado material	5	(332.131)	(2.982.117)
Inversiones inmobiliarias	6	(109.078)	(252.038)
Créditos con empresas del grupo y asociadas		-	(9.663.098)
Cobros por desinversiones		18.161.153	30.954.029
Inversiones inmobiliarias	5 y 6	18.161.153	30.901.585
Inmovilizado material		-	52.444
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		17.719.944	18.056.776
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(10.752.046)	(17.276.384)
Pagos Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.008.456)	(17.276.384)
Reducción de capital		(9.743.589)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(10.752.046)	(17.276.384)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.196.197	2.752.931
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	3.061.266	1.196.197

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con NIF número A-87079208 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 7 de agosto de 2014, número 1.904 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44.650, folio 53, hoja B-462365. Con fecha 29 de septiembre de 2014, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2014. El día 28 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente BME Growth y posteriormente durante el 2024 paso a cotizar en BME Scaleup.

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Al 31 de diciembre de 2025 su domicilio social se encuentra en la calle Serrano 26, 6ª planta, de Madrid.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el valor añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, se han preparado de acuerdo con:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y ley 7/2024 de 20 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Revisión limitada de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en la Memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Reglamento del BME scaleup (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) de 30 de julio de 2021.
- Circulares y disposiciones específicas del BME Growth, BME Scaleup y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales de 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2025.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.3 Comparación de la información

El periodo actual se comprende entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido el balance cerrado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y el estado de flujos de efectivo las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024. En la Notas de la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

El periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha tenido un resultado del periodo negativo por importe de 1.530.838 euros (5.102.856 euros negativo al 31 de diciembre de 2024). Los Administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Corrección de errores

Durante el presente ejercicio se han producido bajas de inmovilizado pertenecientes a activos de ejercicios anteriores.

2.7 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

Las cifras y datos contables están expresados en euros y se presentan en su caso redondeados al múltiplo entero más cercano.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de 2025 de la Sociedad a presentar a los Accionistas es como sigue:

	<u>31/12/2025</u>
Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas del ejercicio	<u>(1.530.838)</u>
Aplicación	
Resultado negativo de ejercicios anteriores	<u>(1.530.838)</u>

El Consejo de Administración estima que esta propuesta de distribución será aprobada sin modificación por la Junta General de Accionistas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de los terrenos y de los edificios que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

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

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Tecnitasa) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes.

4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4 Activos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si 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.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el 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 corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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 sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), 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 anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

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

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.7 Impuestos sobre beneficios

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 Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

4.8 Ingresos y Gastos

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

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

4.9 Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

Los ingresos de la Sociedad proceden de las rentas de arrendamiento contratadas con los inquilinos de las unidades de los inmuebles. Se considera que la transferencia de control y por tanto el reconocimiento del ingreso se produce al principio de cada periodo en el que se haya fraccionado la facturación de dicho arrendamiento, por lo general mensualmente.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

4.10 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

4.11 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

4.12 Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.13 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la Memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.15 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso de este; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

4.16 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que llevasen más tiempo en la autocartera.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe correspondientes al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 a efectos comparativos:

31/12/2025	Saldo	Entradas o	Traspasos	Salidas	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones			final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	3.096.608	332.131	(3.428.739)	-	-
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	-
	3.096.608	332.131	(3.428.739)	-	-
Amortización					
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	-
Valor neto contable	3.096.608	332.131	(3.428.739)	-	-

El saldo inicial corresponde a las obras que hay en curso. Una vez terminada y puesta en funcionamiento de las mismas, se traspasa el valor total de las obras como inversión inmobiliaria.

El importe de las entradas se refiere a las obras que se llevaron a cabo principalmente Tallers 55 y los traspasos corresponden a la finalización de obras de Tallers 55 que al 31 de diciembre de 2025 se encuentran concluidas.

31/12/2024	Saldo	Entradas o	Traspasos	Salidas	Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones			final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	751.047	2.982.117	(149.422)	(487.134)	3.096.608
Otro inmovilizado material	68.366	-	-	(68.366)	-
	819.413	2.982.117	(149.422)	(555.500)	3.096.608
Amortización					
Otro inmovilizado material	(14.219)	(1.703)	-	15.922	-
Valor neto contable	805.194	2.980.414	(149.422)	(539.578)	3.096.608

El saldo inicial corresponde a las obras que hay en curso. Una vez terminada y puesta en funcionamiento de las mismas, se traspasa el valor total de las obras como inversión inmobiliaria. El importe de los traspasos corresponde principalmente a las obras finalizadas en Avinyó 37.

El importe de las entradas se refiere a las obras que se llevaron a cabo principalmente Tallers 55 y Regomir 11. Al 31 de diciembre de 2024 las obras de Tallers 55 no estaban totalmente finalizadas.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

Las salidas indican la parte correspondiente del inmovilizado en curso que se ha visto afectada por las desinversiones en los inmuebles.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe correspondientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a efectos comparativos:

31/12/2025 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Deterioro		Saldo final
					Altas	Bajas	
Coste							
Terrenos	11.651.867	-	-	(6.900.020)	-	-	4.751.487
Construcciones	12.995.027	109.078	3.428.739	(8.595.611)	(888.761)	-	7.048.472
Subtotal	24.646.894	109.078	3.428.739	(15.495.631)	(888.761)	-	11.800.319
Amortización	(1.137.254)	(236.866)	-	763.217	-	-	(610.903)
Valor neto contable	23.509.640	(127.788)	3.428.739	(14.732.414)	(888.761)	-	11.189.416

31/12/2024 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Deterioro		Saldo final
					Altas	Bajas	
Coste							
Terrenos	29.216.487	-	-	(17.564.620)	(2.485.458)	2.485.458	11.651.867
Construcciones	28.230.600	252.038	149.422	(15.637.033)	(945.736)	945.736	12.995.027
Subtotal	57.447.087	252.038	149.422	(33.201.653)	(3.431.194)	3.431.194	24.646.894
Amortización	(2.248.266)	(408.933)	-	1.519.945	-	-	(1.137.254)
Valor neto contable	55.198.821	(156.895)	149.422	(31.681.708)	(3.431.194)	3.431.194	23.509.640

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2025 es de 16.323 miles de euros (34.790 miles de euros de euros a 31 de diciembre de 2024).

Las desinversiones de activos a 31 de diciembre de 2025 se han realizado por un valor de 14.732 miles de euros (31.681 miles de euros en 2024). Los inmuebles no están hipotecados.

El importe de los traspasos corresponde principalmente a las obras finalizadas en Tallers 55.

Las salidas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 corresponden a unidades pertenecientes a los inmuebles de Carme 23, Carme 106, Casanova 55-57, Consell de Cent 403, Avinyó 37, San Bernardino 8, Boquería 1, Tallers 55, Massanet 6 y Pau Claris 126.

El deterioro al 31 de diciembre de 2025 corresponde a los inmuebles de Tallers 55, San Bernardino, Carme 106 y Boquería por importe de 889 miles de euros.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

El 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler, cumpliendo con el objeto social definido en el artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en los años 2015 y 2016 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Carne 106	Barcelona	27/07/2015
Boqueria 1	Barcelona	21/12/2015
Casanova 55-57	Barcelona	29/01/2016
Tallers 55	Barcelona	15/07/2016
San Bernardino 8	Madrid	26/07/2016

6.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Las obras de mejora que se han llevado a cabo durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 corresponden principalmente Tallers 55, que al cierre del ejercicio se encuentran totalmente finalizadas.

6.6 Ingresos y gastos asociados

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 38.963 euros (197.107 euros a 31 de diciembre de 2024). Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones, deterioro) durante el ejercicio 2025 ascendieron a 1.309.670 euros (2.277.970 euros a 31 de diciembre de 2024).

6.7 Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. Los ingresos contratados a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	31/12/2025	31/12/2024
Vencimiento a un año	11.466	92.890
Vencimiento entre 1 y 5 años	47.198	290.160
Total	58.664	383.050

7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

7.1 Activos Financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2025			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	1.195	1.195
Anticipos a proveedores	-	12.128	12.128
Fianzas constituidas	3.700	27.196	30.896
Depósitos constituidos	585	11.259	11.844
Total	4.285	51.778	56.063

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2024			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Anticipos a proveedores	-	5.092	5.092
Empresas del grupo y asociadas	-	9.684.779	9.684.779
Fianzas constituidas	2.591	48.164	50.755
Depósitos constituidos	585	14.960	15.545
Total	3.176	9.752.995	9.756.171

La partida de Fianzas constituidas a largo plazo corresponde fundamentalmente al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

Los depósitos a largo plazo constituyen parte de la garantía aportada para la realización de obras.

Los anticipos a proveedores corresponden a las provisiones de fondos realizadas por gastos legales o bancarios y por servicios de administración de fincas.

A corto plazo los clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado, incluido en su caso el deterioro correspondiente. Las fianzas constituidas a corto plazo son debidas al alquiler de activos para la gestión de los inmuebles.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos al 31 de diciembre de 2025 y de diciembre de 2024 a efectos comparativos se resume en los siguientes cuadros:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

Situación fianzas y depósitos a 31/12/2025

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	38.455		-	-	-	4.285	42.740

Situación fianzas y depósitos a 31/12/2024

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	63.124	585	-	-	-	2.591	66.300

7.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	31/12/2025		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	830.535	830.535
Proveedores	-	443.846	443.846
Otras deudas con empresas del grupo	-	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	386.689	386.689
Deudas a corto y largo plazo	-	206.637	206.637
Otros pasivos financieros	-	206.637	206.637
Total	-	1.037.172	1.037.172

Concepto	31/12/2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.327.463	1.327.463
Proveedores	-	390.250	390.250
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	937.213	937.213
Deudas a corto y largo plazo	-	1.514.447	1.514.447
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	-	448.456	448.456
Otros pasivos financieros	-	1.065.991	1.065.991
Total	-	2.841.910	2.841.910

Los proveedores se refieren a los servicios realizados pendientes de liquidar a la fecha de cierre.

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo de Hacienda pública acreedora por IVA, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

Las deudas con empresas del grupo corresponden íntegramente al préstamo recibido de la empresa Promontoria Bravo DAC, poseedora del 99,99998% de las acciones de la Sociedad, sin vencimiento determinado y tipo de interés variable en función del beneficio de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2024 no se ha devengado interés variable. Esta deuda procede de la refinanciación realizada el 29 de diciembre de 2021 del préstamo que tenía concedido por la misma entidad con un interés de mercado y sin vencimiento determinado. Al 31 de diciembre de 2025 las deudas con empresas del grupo se encuentran totalmente canceladas.

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no hay deudas con entidades de crédito.

7.2.2 Deudas con empresas del grupo y vinculadas

El 29 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó la refinanciación del total de la deuda contraída con la empresa Promontoria Bravo DAC, propietaria del 99,99998 % de las acciones de la empresa. A 31 de diciembre de 2024 el valor de la deuda es de 448.456 euros.

El capital pendiente y periodificación de los intereses a 31 de diciembre de 2025 y 2024, la situación era la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Capital pendiente	-	-
Vencimiento < 1 año	-	345.367
Vencimiento >1 año	-	-
Periodificación intereses	-	-
Total capital pendiente más intereses periodificados	-	345.367
Actualización a valor de mercado	-	103.089
Valor deuda	-	448.456

El detalle de los movimientos y la variación de la valoración de la deuda durante el periodo es el siguiente:

Valor deuda a 31/12/2024	448.456
Pago de deuda	(448.456)
Variación valor deuda a 31/12/2025	-
Valor deuda a 31/12/2025	-

7.2.3 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a efectos comparativos clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación por vencimiento a
31/12/2025

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	443.846	-	-	-	-	-	443.846
Otras deudas con las Administraciones Públicas	386.689	-	-	-	-	-	386.689
Otros pasivos financieros	206.637	-	-	-	-	-	206.637
Total	1.037.172	-	-	-	-	-	1.037.172

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

Situación por vencimiento a
31/12/2024

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	390.250	-	-	-	-	-	390.250
Otras deudas con las Administraciones Públicas	937.213	-	-	-	-	-	937.213
Deudas con empresas del grupo y asociadas	448.456	-	-	-	-	-	448.456
Otros pasivos financieros	1.065.991	-	-	-	-	-	1.065.991
Total	2.841.910	-	-	-	-	-	2.841.910

7.2.4 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	48	17
Ratio de operaciones pagadas (2)	48	17
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	29	18

	Euros	Euros
Total pagos realizados	3.601.943	5.112.676
Total pagos pendientes	91.873	488.375
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.944.547	1.399.661
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	53,99%	99,46%

	Facturas	Facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	995	2.093
Porcentaje sobre el total de facturas	81,76%	99,97%

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: se entenderá por la media ponderada entre el ratio de operaciones pagadas y el ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran las Cuentas Anuales.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caja	-	1.260
Cuentas corrientes a la vista	3.081.266	1.194.937
Total	3.081.266	1.196.197

La Sociedad durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 tuvo una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 31 de diciembre de 2025 era de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024)

9. FONDOS PROPIOS

9.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Durante los años 2014 y 2015 se realizaron diversas ampliaciones de capital terminando el ejercicio 2015 con 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 32.690.000 euros a inicio del ejercicio 2016.

Los movimientos de capital desde el 1 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2025 se detallan a continuación:

- El 11 de marzo de 2016 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital de la Sociedad en 700.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una cada una, situando el capital social en 33.390.000 euros.
- El 10 de mayo de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital por 15.360.000 euros con la emisión de 1.536.000 nuevas acciones de 10 euros valor nominal cada una situando el capital social en 48.750.000 euros.
- El 27 de junio de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital en 1.250.000 euros a través de 125.000 nuevas acciones situando el capital social de la compañía en 50.000.000 euros.
- El 26 de febrero de 2025 se aprobó en Junta General la reducción de capital en 10.450.000 euros por medio de la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 5.000.000 de acciones que integran el capital social de la Sociedad, en la suma de 2,09 euros por acción situando el capital social de la compañía en 39.550.000 euros.
- El 01 de agosto de 2025 se aprobó en Junta General la reducción de capital en 11.000.000 con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio, por medio de la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 5.000.000 de acciones que integran el capital social de la Sociedad, en la suma de 2,20 euros por acción situando el capital social de la compañía en 28.550.000 euros. Tras la reducción de capital de para la compensación de pérdidas, los "Resultados negativos de ejercicios anteriores" quedan reducidos a la cantidad de 4.450.918 euros.
- El 01 de agosto se aprobó en Junta General la reducción de capital en 164.288 euros por medio de la amortización de la autocartera de 28.772 acciones. Como consecuencia de la amortización de acciones propuesta, se acuerda que la numerada como 5.000.000 se renumere a 4.971.228, situando el capital de la sociedad en 28.385.711 euros.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

- El 01 agosto se aprobó en Junta General la reducción de capital en 2.535.326 por medio de la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 4.971.228 de acciones que integran el capital social de la Sociedad, en la suma de 0,51 euros por acción situando el capital social de la compañía en 25.850.385 euros.
- El 01 de septiembre se aprobó en Junta General la reducción de capital en 1.938.779 por medio de la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 4.971.228 de acciones que integran el capital social de la Sociedad, en la suma de 0,39 euros por acción situando el capital social de la compañía en 23.911.607 euros.
- El 13 de noviembre se aprobó en Junta General la reducción de capital en 2.535.326 por medio de la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 4.971.228 de acciones que integran el capital social de la Sociedad, en la suma de 0,51 euros por acción situando el capital social de la compañía en 21.376.280 euros.
- El 03 de diciembre se aprobó en Junta General la reducción de capital en 2.585.038 por medio de la disminución del valor nominal de todas y cada una de las 4.971.228 de acciones que integran el capital social de la Sociedad, en la suma de 0,52 euros por acción situando el capital social de la compañía en 18.791.242 euros.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil el 28 de septiembre de 2016 por el 100% de su capital.

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social está representado por 4.971.228 acciones de 3.78 euros de valor nominal cada una y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2025 no hay desembolsos pendientes de capital. La empresa Promontoria Bravo DAC posee el 99,99998% de las acciones siendo el único accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

9.2 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 ese fin.

A 31 de diciembre de 2025 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

9.3 Acciones propias

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad adquirió 196 acciones propias a un precio medio de 12,90 euros y no vendió acciones de la Compañía. A cierre del ejercicio 2025 la Sociedad realizó la amortización de las acciones propias por su totalidad.

9.4 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Corriente	
	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	345.489	929.696
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	35.098	-
Retenciones	6.102	7.517
	386.689	937.213

10.2 Cálculo de Impuestos de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos en los ejercicios 2025 y 2024 y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado contable antes de impuestos	(1.530.838)	(5.102.856)
Diferencias permanentes	14.753	-
Diferencias temporales	888.761	(476.143)
Base Imponible negativa	627.324	5.578.99
Cuota 0%	-	-
Gasto por Impuesto de sociedades	-	-

10.3 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 órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	-
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra al 31 de diciembre de 2025 un importe de 38.963 euros (197.107 euros a 31 de diciembre de 2024) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
a) Servicios exteriores	1.917.988	3.075.151
Reparaciones y conservación	53.045	60.039
Servicios de profesionales independientes	1.572.186	2.834.672
Transporte	-	66
Primas de seguros	21.693	29.505
Servicios bancarios y similares	2.031	7.507
Suministros	75.367	55.196
Comunidad de Propietarios	6.288	-
Otros servicios	187.378	88.166
b) Tributos	1.154.240	694.546
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(1.291)
Total gastos de explotación	<u>3.072.228</u>	<u>3.768.406</u>

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contabilidad y gastos legales	76.252	404.167
Gastos del Mercado de Valores	40.867	62.910
Asesores externos	114.997	164.763
Management fee	16.809	645.492
Gastos de ventas	733.239	764.875
Vigilancia	445.656	682.692
Tasaciones	19.484	46.500
Administración de Fincas	27.650	44.609
Notaria	38.857	-
Gastos varios	58.375	18.664
Total	<u>1.572.186</u>	<u>2.834.672</u>

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 el préstamo contraído con Promontoria Bravo DAC se encuentra totalmente cancelado (448.456 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 7.2.2).

Al 31 de diciembre de 2025 el crédito entregado a Promontoria Bravo DAC se encuentra totalmente cancelado (9.684.779 euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 7.1).

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. y Divarian Propiedad S.A. en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ha ascendido a 120 miles de euros + IVA (645 miles euros + IVA al 31 de diciembre de 2024) correspondientes a Management Fee. No hay saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los Administradores de la Sociedad han devengado una retribución total de 35.000 euros. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho 17.880 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (6.813 euros al 31 de diciembre de 2024).

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

En relación a si en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre 1 de enero de 2025 y 18 de marzo de 2026, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

14.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional. Se pueden citar los siguientes:

- **Riesgo de precio:** La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes, así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- **Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable:** La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
- **Riesgo de crédito:** Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 3.416.901 euros.

14.3 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio 2025 y 2024 por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

<u>Honorarios de auditoría (miles de €)</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Servicios de auditoría	34	21
Otros trabajos de revisión y verificación contable	-	-
Total	34	21

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria respecto a la información de cuestiones medioambientales.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de febrero de 2026 se ha realizado un repago a los accionistas por importe de 1.590.792,96 euros.

Con fecha 17 de marzo de 2026 se ha realizado un repago a los accionistas por importe de 2.982.736,80 euros.

Se ha realizado la venta de dos activos del Boquería 1 y uno del edificio Casanova 55 por importe de 2.090.000 euros.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales comprendidas entre el 1 de enero de 2025 y 31 de diciembre de 2025. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito formado por 34 páginas de papel normal.

Madrid, 18 de marzo de 2026




D. Erik Schotkamp

D. Jaime J. Azcona San Julián

D. Francisco Juan Sancha Bermejo

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Christiaan Baaijens



OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales comprendidas entre el 1 de enero de 2025 y 31 de diciembre de 2025. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito formado por 34 páginas de papel normal.

Madrid, 18 de marzo de 2026

D. Jaime J. Azcona San Julián

D. Francisco Juan Sancha Bermejo

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Christiaan Baaijens

Evolución de actividad de Optimum RE Spain

Durante el ejercicio 2025 los ingresos por arrendamientos de la Sociedad ascendieron a 38.963 euros (197.107 euros en 2024), una disminución de un 80,23% que, en el ejercicio anterior, motivado por las ventas de unidades pertenecientes a los inmuebles de Avinyó 37, Boqueria 1, Carne 106, Carne 23 Casanova 55-57, Consell de Cent 403, Massanet 6, Pau Claris 126, San Bernardino 8 y Tallers 55.

A final de 2025 la Sociedad contaba con 5 edificios, 10 edificios en el ejercicio anterior. Todos ellos se encuentran en las ciudades de Barcelona (4 inmuebles) y Madrid (1 inmueble), ubicados en zonas céntricas con alto potencial de revalorización. La inversión bruta total (incluyendo precios inmuebles, gastos relacionados con la compra, obras de rehabilitación o reforma y descontada depreciación por amortización) ascendía a 3,43 millones de euros.

El endeudamiento sobre el valor de compra de los activos de la compañía alcanza en 2025 el 0% (2% en 2024). La deuda de 2024 correspondía exclusivamente a los préstamos recibidos por parte del accionista mayoritario tras la cancelación en 2019 de todos los préstamos hipotecarios que recaían sobre los inmuebles.

El resultado del ejercicio 2025 ha concluido con un resultado negativo de 1,5 millones de euros (resultado negativo de 5,1 millones de euros en 2024). Se ha reducido los ingresos corrientes por rentas por la venta de los edificios en bloque y para permitir la rehabilitación de los edificios. Durante el ejercicio se han vendido los edificios anteriormente mencionados y unidades de algunos inmuebles que han generado un resultado negativo por valor de 1,9 millones de euros.

Hechos relevantes posteriores al cierre

No existen otros hechos posteriores diferentes a los mencionados en la nota 16 de la memoria.

Acciones propias

La operativa con acciones propias se detalla en la Nota 9.4 de la memoria.

Periodo medio de pago a proveedores

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2025, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 48 días (17 días en 2024).

Gastos de Investigación y Desarrollo

En lo que respecta a las actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo, la Sociedad no ha llevado a cabo actividad en esta materia.

Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión 2025

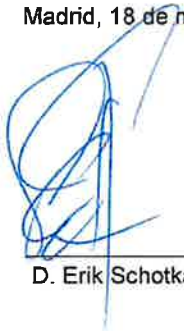
Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional tal y como se detallan en la Nota 14.2 de la memoria.

Información no financiera

La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.

Madrid, 18 de marzo de 2026




D. Erik Schotkamp

D. Jaime J. Azcona San Julián

D. Francisco Juan Sancha Bermejo

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Christiaan Baaijens



Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional tal y como se detallan en la Nota 14.2 de la memoria.

Información no financiera

La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.

Madrid, 18 de marzo de 2026

D. Jaime J. Azcona San Julián

D. Francisco Juan Sarcha Bermejo

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Christiaan Baaijens

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y LOS
SISTEMAS DE CONTROL INTERNO DE OPTIMUM RE SPAIN,
SOCIMI, S.A.
(la “Sociedad”)**

Este informe modifica el aprobado en el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 21 de marzo de 2024, y se divide en los siguientes apartados:

1. Contexto del informe y normativa aplicable

2. Estructura organizativa de la Sociedad

- Régimen legal y participación accionarial
- El Consejo de Administración
- El *servicer* corporativo y de operaciones
- Otros expertos y asesores

3. Sistemas de control internos

* * *

1. Contexto del informe y normativa aplicable:

Este “Informe sobre la estructura organizativa y los sistemas de control interno de Optimum RE Spain, Socimi, S.A.” (el “Informe”), se emite al haberse modificado el *servicer* corporativo y de operaciones de la Sociedad, que ha pasado a ser Divarian Propiedad, S.A., como parte de la información periódica que se reportará a BME Scale-Up de MTF Equity, antes del 30 de mayo.

El contenido del Informe se tratará como “Otra información relevante” o como “Información Privilegiada”, según se determine en cada momento por BME Scale-Up de MTF Equity, antes del 30 de mayo, a través de las correspondientes Circulares y/o Instrucciones Operativas, y se ajusta a lo dispuesto en las Circulares 3/2023 y 2/2024, de fechas 4 de julio y 25 de junio de esos años.

En el ejercicio de su objeto social, la Sociedad está sujeta y cumple con las previsiones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y a las Circulares, Instrucciones Operativas y otras indicaciones del mercado BME Scale-Up de MTF Equity.

2. Estructura organizativa de la Sociedad

• Régimen legal y participación accionarial

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014, se acogió al régimen de sociedades anónimas cotizadas del mercado inmobiliario (SOCIMIs) mediante acuerdo del entonces accionista único de 29 de septiembre de 2014, y, con efectos desde el **28 de junio de 2024**, mediante acuerdo adoptado en la reunión del Consejo de Administración de esa misma fecha, las acciones de la Sociedad cotizan en el mercado BME Scale-Up de BME MTF Equity.

En la actualidad, la Sociedad carece de empleados, motivo por el cual todos los procesos corporativos y de operaciones se encuentran encomendados a terceros, bajo el control y supervisión del *servicer* corporativo y de operaciones de la Sociedad, que es la mercantil

Divarian Propiedad, S.A. (“**Divarian**”), que tiene una amplia experiencia en la gestión de portfolios inmobiliarios y que cuenta con medios materiales suficientes para esa labor.

A la fecha de emisión de este informe, un porcentaje mayoritario de las acciones de a Sociedad pertenecen a la entidad irlandesa Promontoria Bravo, Designated Activity Company.

- El Consejo de Administración

La gestión de la Sociedad se encuentra encomendada a un Consejo de Administración (el “**Consejo**”), compuesto por cinco miembros, más un Secretario no Consejero. Ese Consejo tiene atribuidas todas las facultades de representación, gestión, dirección y administración de la sociedad y de los negocios e intereses sociales, en todo cuanto no esté especialmente reservado por las Leyes y por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

Sus principales funciones son:

- Formulación de las cuentas anuales, informe de gestión y aplicación del resultado
- Decisiones y apoderamientos sobre inversiones
- Convocatoria y asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

El funcionamiento del Consejo se regula a través del Reglamento del Consejo, aprobado en la reunión del Consejo de 27 de junio de 2016. Este Reglamento determina los principios generales de su actuación, su estructura y organización, y las normas de conducta de sus integrantes, particularmente, en lo atinente a la realización de actos y toma de medidas adecuadas para la correcta formación del precio de las acciones de la Sociedad.

Dado que la Sociedad cotiza en un sistema multilateral de negociación, todos los miembros del Consejo, así como sus apoderados, están sometidos al Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores (“**RIC**”) aprobado en la reunión dl Consejo de 27 de junio de 2016, en vigor. Y, en consonancia con lo anterior, el Consejo debe asegurar que la información que genera la Sociedad es veraz, fiable y eficaz y que muestra una imagen fiel de la situación real en la que se encuentra. También es el responsable de que la Sociedad cumpla con las obligaciones relativas a la cotización en el mercado BME Scale-Up.

El Consejo emplea los siguientes mecanismos para cumplir con sus funciones:

- Sistemas que generan la información económica, financiera, operativa y de negocio.
- Sistema para la gestión de los procesos e información generada en la actividad social. Y
- Asesoramiento externo en materias tales como auditoría de cuentas, tasación inmobiliaria, o relación con el mercado BME Scale-Up (a través de la figura del asesor registrado).

El Consejo se reúne un mínimo de 4 veces al año, y en sus reuniones se evalúan los resultados de su actividad, así como las circunstancias que impacten en aquella. A sus reuniones, asisten los empleados de Divarian que, por sus funciones, deban reportar directamente al Consejo, así como cuantos otros asesores sean necesarios para que aquél pueda funcionar debidamente.

- El Servicer corporativo y de operaciones

Como ya se ha indicado, la Sociedad carece de empleados, por lo que todos los procesos corporativos y de operaciones están encomendados directa o indirectamente a Divarian, que ha sustituido al anterior *servicer*, la entidad BMB Cap Management, S.L. y de su equipo gestor.

Los Servicios que Divarian presta a favor de la Sociedad se encuentran recogidos en el contrato de servicios que fue aprobado por el Consejo, en su reunión del 17 de enero de 2024, y que se encuentran resumidos en el **Anexo I** de este informe.

Divarian cuenta con un equipo de personas con dilatada experiencia en la gestión de portfolios de inmuebles, así como en la prestación de servicios corporativos, entre los que se encuentran los de análisis financiero, contables, de gestión de tesorería, legales y de cumplimiento normativo y, en general, todos los necesarios para que la Sociedad desempeñe su actividad.

Asimismo, Divarian cuenta con herramientas tecnológicas, conocimientos y políticas internas suficientes y adecuadas, para implantar un marco de control y cumplimiento que asegure que el Consejo recibe, en tiempo y forma, la información de la actividad de Sociedad necesaria para la toma de decisiones, entre otras, en las materias indicadas en el párrafo anterior.

En la preparación de los informes, documentos y demás acciones necesarias para la prestación de sus servicios, Divarian mantiene contactos de forma regular y cuenta con el asesoramiento de la mercantil Solventis A.V., S.A. (el “**Asesor Registrado**”), quien contribuye a asegurar que la Sociedad cumpla los requisitos del mercado BME Scale-Up MTF Equity.

Por último, Divarian cuenta con una política de apoderamientos con diferentes grupos de apoderados y límites, cualitativos y cuantitativos, que aseguran el debido control en la ejecución de las decisiones del Consejo y en el desarrollo diario de la actividad de la Sociedad.

3. Sistemas de control internos

De forma adicional a lo indicado en el apartado anterior de este informe, los sistemas de control interno de la Sociedad, ejecutados periódicamente por Divarian, contribuyen a que ésta pueda cumplir con los requisitos del régimen de SOCIMIs, en las siguientes áreas:

- Control contable, de forma analítica, individualmente por cada inmueble en el portfolio.
- Control presupuestario y de tesorería.
- Auditoría externa de los estados financieros y del valor de tasación de los inmuebles.

Cuando resulta aplicable, los documentos e informes que se elaboran por los distintos departamentos se comunican al mercado en los plazos fijados en la concreta norma, circular o instrucción operativa que resulte aplicable. En este sentido, la Sociedad cuenta con el siguiente procedimiento de creación y difusión de la información financiera o relevante:

1. En el proceso de toma de decisiones del Consejo, las presentaciones, informes o demás materiales que se le aportan son preparados o coordinados por los diferentes departamentos de Divarian, involucrando, en su caso, con los asesores externos y el Asesor Registrado.
2. El Consejo de Administración o la Junta General de Accionistas, de conformidad con las normas societarias aplicables, adopta una o varias decisiones susceptibles de comunicarse al mercado, como “otra información relevante” o como “información privilegiada”.
3. Los acuerdos o decisiones tomadas son evaluadas por el Secretario del Consejo, con el departamento legal de Divarian y con el Asesor Registrado, que se encarga de la elaboración de los documentos necesarios para su comunicación al mercado.
4. El departamento legal de Divarian remite el borrador de Otra Información Relevante/ Información privilegiada al Secretario del Consejo para su aprobación, previa validación por el Asesor Registrado. Y, tras esa aprobación, esa información se envía al mercado.
5. Tras la publicación de la Otra Información Relevante/Información privilegiada en la página web de BME Scale-Up, de manera inmediata, Divarian publica la misma información en la web corporativa de la Sociedad, en formato pdf.
6. De ser necesario, la Otra Información Relevante/ Información privilegiada se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, o en los diarios de tirada nacional o regional que proceda, conforme a la normativa mercantil de aplicación.

7. Los documentos que se generen en la confección de la Otra Información Relevante/ Información privilegiada se archivarán y custodiarán con medios informáticos adecuados y estarán accesibles únicamente para el Consejo, para el departamento legal del *servicer* corporativo y de operaciones, y, en su caso, para quienes deban intervenir en su confección.

* * *

Versión del Informe sobre estructura organizativa y los sistemas de control interno de Optimum Re Spain, SOCIMI, S.A. aprobada en reunión del consejo de administración de la Sociedad celebrado el 19 de marzo de 2025

Anexo I

Resumen de servicios prestados por Divarian Propiedad, S.A.

General Obligations	Relationship to third party service providers	Reporting Services
<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring compliance with OPTIMUM SPAIN RE's statutory and contractual obligations • Reporting any events which could threaten the real estate assets (or associated security) of affect their value, promptly to OPTIMUM SPAIN RE. • Providing details of any (threatened or commenced) litigation or on a member of OPTIMUM SPAIN RE. • Providing any documents to assist with the preparation of annual accounts, reporting and tax • To assist Cerberus European Servicing Limited ("CES") on the coordination of property manager & squatter experts • Any other services necessary to manage the assets and manage, supervise, and coordinate the project developments shall be included in the owed services. 	<ul style="list-style-type: none"> • Steering of other third-party services providers mandated by any member of OPTIMUM SPAIN RE in relation to the real estate assets; • Review of invoices regarding rendered services of third-party service providers; • As directed by OPTIMUM SPAIN RE, liaison with the auditors and tax advisers of OPTIMUM SPAIN RE in respect of any of their administrative duties or responsibilities; • As directed by OPTIMUM SPAIN RE, liaison with OPTIMUM SPAIN RE's lawyers, insurers, and other professional advisers; • make itself available to attend board and other operational meetings at the request of OPTIMUM SPAIN RE 	<ul style="list-style-type: none"> • Quarterly Reporting • Drawing up of accounts • Invoicing process management • Management of accounts payable/receivable • Bank accounts management and reconciliation control • Assistance to OPTIMUM RE SPAIN accounting (expenses, provisions, loans, etc.) • Real Estate Servicer control (or other relevant company from time to time) (Trial balance provided for the servicing activity)
Lease Services	Disposal Services	Legal and Compliance Administrative Support
<ul style="list-style-type: none"> • Ensure regular communication of property manager with tenants and other parties involved, and ensure prompt communication by the property manager of material issues • Supervise any property manager in taking appropriate measures to recover sums due • Monitor that the property manager deals with tenant enquires and requests for consents/approvals in a timely manner and advise the relevant member of OPTIMUM SPAIN RE of any recommendations where appropriate • Monitor tenants trading performance and report any concerns to the relevant member of OPTIMUM SPAIN RE. 	<ul style="list-style-type: none"> • Coordination of responsibilities between OPTIMUM SPAIN RE and third-party service providers • Support regarding the preparation of draft SPAs; • Support in the analysis of binding offers & SPA negotiations alongside CES; • Support regarding the execution of closings. • Steering of handover of real estate asset related documents to buyers; • Supervision of the after sales process, in particular post-processing of remaining rights and obligations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation of annual meetings to draw up and approve annual accounts. • Filing of annual accounts, maintenance and custody of the corporate books • Monitoring the registration of public deeds required. • Day to day administration of the company (organisation of board meetings, granting of POAs, etc.), • Coordination with third-parties • Administrative paperwork filing with the authorities • Assistance with crime prevention, anti-money laundering and data protection regulations.