

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

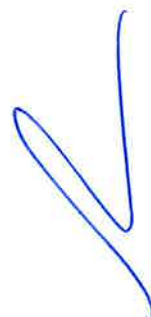
El 16 de octubre de 2025, en el domicilio social, a las 16:00 horas, se celebró la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, a la que asistieron todos los Sres. Consejeros, y, que, en el punto tercero de los discutidos en el orden del día, acordaron por unanimidad formular los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2025, que son los unidos a esta Otra Información Relevante.

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.
D. Pablo de Motta Rodríguez
Apoderado y Secretario del Consejo
Madrid, 28 de octubre de 2025

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales intermedias correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de
junio de 2025
(con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)

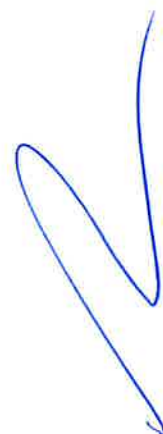


OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales intermedias correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Cuentas anuales intermedias correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 30 DE JUNIO DE 2025**

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		19.056.736	26.609.424
II. Inmovilizado material	5	-	3.096.608
3. Inmovilizado en curso y anticipos		-	3.096.608
III. Inversiones inmobiliarias	6	19.052.451	23.509.640
1. Terrenos		7.662.755	11.651.867
2. Construcciones		11.389.696	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		3.901.140	10.949.192
II. Existencias	7.1	119.602	5.092
6. Anticipos a proveedores		119.602	5.092
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		274.115	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		274.115	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	9.684.779
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1	41.424	63.124
5. Otros activos financieros a corto plazo		41.424	63.124
G VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.465.999	1.196.197
1. Tesorería	8	3.465.999	1.196.197
TOTAL ACTIVO		22.957.876	37.558.616

Las Notas 1 a 16 de las Notas explicativas adjunta forma parte integrante de estos estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2025**

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		22.473.637	34.716.706
A-1) Fondos propios		22.473.637	34.716.706
I. Capital	9.1	39.550.000	50.000.000
1. Capital escriturado		39.550.000	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)	(341.511)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(15.450.918)	(10.348.062)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(15.450.918)	(10.348.062)
VII. Resultado del ejercicio	3 y 2.4	(1.793.069)	(5.102.856)
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C) PASIVO CORRIENTE		484.239	2.841.910
III. Deudas a corto plazo	7.2	171.886	1.065.991
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		171.886	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	312.353	1.327.463
1. Proveedores		207.536	390.250
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	104.817	937.213
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		22.957.876	37.558.616

Las Notas 1 a 16 de las Notas explicativas adjunta forma parte integrante de estos estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2025

(expresado en euros)

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2025	30/06/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	30.191	120.187
b) Prestaciones de servicios		30.191	120.187
5. Otros ingresos de explotación		3.061	18.570
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.061	18.570
6. Gastos de personal		(17.500)	(17.500)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(17.500)	(17.500)
7. Otros gastos de explotación	12.2	(1.971.899)	(2.183.090)
a) Servicios exteriores		(973.481)	(1.655.690)
b) Tributos		(998.418)	(527.263)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(137)
8. Amortización del inmovilizado	6.1	(125.353)	(236.093)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.1	199.425	(364.331)
a) Deterioros y pérdidas.		-	(3.431.194)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		199.425	3.066.863
13. Otros resultados		32.647	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.849.428)	(2.662.257)
12. Ingresos financieros		56.359	50
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		56.359	50
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	51.544
a) Deterioros y pérdidas	7.2.2	-	51.544
A.2) RESULTADO FINANCIERO		56.359	51.594
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.793.069)	(2.610.663)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.793.069)	(2.610.663)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.793.069)	(2.610.663)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EN 30 DE JUNIO DE 2025

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2025 (expresado en euros)

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2025	30/06/2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.793.069)	(2.610.663)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(1.793.069)	(2.610.663)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EN 30 DE JUNIO DE 2025

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado en 30 junio 2025.

(expresado en euros)

	CAPITAL ESCRITURADO	RESERVA LEGAL	ACCIONES Y PARTICIPACI ONES PROPIAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO 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	-	-	-	-	(1.793.069)	(1.793.069)
Reducción de capital (Nota 9.1)	(10.450.000)	-	-	-	-	(10.450.000)
Operaciones con socios o propietarios						
- Distribución del resultado (nota 3)	-	-	-	(5.102.856)	5.102.856	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2025	39.550.000	509.135	(341.511)	(15.450.918)	(1.793.069)	22.473.637

Las Notas 1 a 16 de las Notas explicativas adjunta forma parte integrante de estos estados financieros intermedios 30 de junio de 2025.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EN 30 DE JUNIO DE 2025

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.793.069)	(2.610.663)
Ajustes del resultado		(3.359.745)	548.966
Amortización del inmovilizado	5 y 6	125.353	236.093
Correcciones valorativas por deterioro		-	3.4318.331
Ingresos financieros		(56.359)	(50)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(3.428.739)	(3.066.863)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	(51.545)
Cambios en el capital corriente		(2.220.890)	(403.883)
Existencias		-	95.039
Deudores y otras cuentas a cobrar		(368.033)	(520.237)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(126.355)	64.419
Otros pasivos corrientes		(1.726.502)	(43.104)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	50
Cobro de intereses		-	50
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.373.704)	(2.465.530)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(332.131)	(992.711)
Inmovilizado material	5	(332.131)	(855.152)
Inversiones inmobiliarias		-	(123.589)
Otros activos financieros		-	(13.970)
Cobros por desinversiones		11.189.314	18.792.591
Inversiones inmobiliarias	5 y 6	11.189.314	18.740.147
Inmovilizado material		-	52.444
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		10.857.183	17.799.880
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.213.677)	(14.782.356)
Cobros Deudas con empresas del grupo y asociadas		9.684.779	(14.782.356)
Pagos Deudas con empresas del grupo y asociadas		(448.456)	(14.782.356)
Reducción de capital		(10.450.000)	(14.782.356)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.213.677)	(14.782.356)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.269.802	551.994
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.196.197	2.752.931
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.465.999	3.304.925

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 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 30 de junio 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 los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados Financieros intermedios, compuestos por el balance, y el estado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas, se han preparado de acuerdo con:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 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 a 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.

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad. 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 los Estados Financieros Intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios 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 comprende el periodo de seis meses entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido el balance cerrado a 31 de diciembre de 2024, mientras que, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto, y en el estado de flujos de efectivo se ha incluido como comparativo el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024. En la Notas explicativas 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 de seis meses al 30 de junio de 2025 la Sociedad ha tenido un resultado del periodo negativo por importe de (1.793.069) euros (2.610.663 euros negativo al 30 de junio de 2024). Los Administradores de la Sociedad han preparado los Estados Financieros Intermedios 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 de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Cambios de criterios contables

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7 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 distribución de resultados a 31 de diciembre de 2024, formulada por los Administradores y aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de mayo de 2025 es el siguiente:

	<u>31/12/2024</u>
Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas del ejercicio	<u>(5.102.856)</u>
Aplicación	
Resultado negativo de ejercicios anteriores	<u>(5.102.856)</u>

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios 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.

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.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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 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

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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 menos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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 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.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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.

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.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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.

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.

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.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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.
- 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).

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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.

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

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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.

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 a efectos comparativos:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025**

30/06/2025	Saldo	Entradas o			Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones	Traspasos	Salidas	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 están llevando a cabo principalmente Tallers 55 y los traspasos corresponden a la finalización de obras de Tallers 55 que al periodo de seis meses terminado el 30 junio de 2025 se encuentran concluidas.

31/12/2024	Saldo	Entradas o			Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones	Traspasos	Salidas	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 están llevando a cabo principalmente Tallers 55 y Regomir 11. Al 31 de diciembre de 2024 las obras de Tallers 55 no estaban totalmente finalizadas.

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 a efectos comparativos:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025**

30/06/2025	Saldo	Entradas o			Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones	Traspasos	Salidas	final
Coste					
Terrenos	11.651.867	-	-	(3.989.112)	7.662.755
Construcciones	12.995.027	-	3.428.739	(4.164.285)	12.259.481
Subtotal	24.646.894	-	3.428.739	(8.153.397)	19.922.236
Amortización	(1.137.254)	(125.353)	-	392.822	(869.785)
Valor neto contable	23.509.640	(125.353)	3.428.739	(7.760.575)	19.052.451

El valor estimado de mercado de los inmuebles al final del periodo de seis meses al a 30 de junio de 2025 es de 27.140 miles de euros (34.790 miles de euros de euros a 31 de diciembre de 2024).

Las desinversiones de activos en periodo de seis meses al 30 de junio de 2025 se han realizado por un valor de 7.761 miles de euros (31.681 miles 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 corresponden a unidades pertenecientes a los inmuebles de Carme 23, Carme 106, Casanova 55-57, Avinyó 37, San Bernardino 8, Boquería 1 y Pau Claris 126.

31/12/2024	Saldo	Entradas o			Deterioro		Saldo
Partidas (€)	inicial	dotaciones	Traspasos	Salidas	Altas	Bajas	final
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 2024 es de 34.790 miles de euros (65.814 miles de euros de euros a 31 de diciembre de 2023). Las desinversiones de activos en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 se han realizado por un valor de 31.681 miles de euros (23.237 miles euros en 2023). Los inmuebles no están hipotecados.

Las salidas en ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 corresponden a unidades pertenecientes a los inmuebles de Carme 106, Casanova 55-57, Consell de Cent 403, Avinyó 37, Sant Climent 5, Regomir 11, Boqueria 12 y Massanet 6. Y la venta del inmueble entero de Princesa 219.

El deterioro al 31 de diciembre de 2024 corresponde al inmueble de Sant Climent 5 por importe de 733 miles de euros y a Regomir 11 por importe de 2.697 miles de euros, lo cuales fueron vendidos al cierre del ejercicio 2024.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 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, 2016 y 2017 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Carme 23	Barcelona	14/05/2015
Carme 106	Barcelona	27/07/2015
Massanet 6	Barcelona	05/10/2015
Boqueria 1	Barcelona	21/12/2015
Casanova 55-57	Barcelona	29/01/2016
Pau Claris 126	Barcelona	10/02/2016
Consell de Cent 403	Barcelona	11/03/2016
Tallers 55	Barcelona	15/07/2016
Sant Climent 5	Barcelona	04/07/2016
Avinyó 37	Barcelona	28/07/2016
Regomir 11	Barcelona	25/10/2016
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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 corresponden principalmente Tallers 55, que al cierre del periodo se encuentran totalmente finalizadas.

6.6 Ingresos y gastos asociados

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 30.191 euros (120.187 euros a 30 de junio de 2024). Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones, deterioro) durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ascendieron a 470.290 euros (4.807.882 euros a 30 de junio de 2024 que incluyen pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por 3.431.194 euros de Regomir 11 y Sant Climent 5).

6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€) 30/06/2025 31/12/2024

Vencimiento a un año	18.248	92.890
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>91.242</u>	<u>290.160</u>
TOTAL	109.490	383.050

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

7.1 Activos Financieros a coste amortizado

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2025, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30/06/2025			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Anticipos a proveedores	-	119.602	119.602
Fianzas constituidas	3.700	30.164	33.864
Depósitos constituidos	585	11.260	11.845
Total	4.285	161.026	165.311

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 30 de junio de 2025 y de diciembre de 2024 a efectos comparativos se resume en los siguientes cuadros:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025

Situación fianzas y depósitos a 30/06/2025

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	41.424	585	-	-	-	3.700	45.709

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

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
30/06/2025			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	312.353	312.353
Proveedores	-	207.536	207.536
Otras deudas con empresas del grupo	-	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	104.817	104.817
Deudas a corto y largo plazo	-	171.886	171.886
Otros pasivos financieros	-	171.886	171.886
Total	-	484.239	484.239

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
31/12/2024			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores 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.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo de Hacienda pública acreedora por Iva, Impuesto a la transmisión patrimonial y por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado.

Las deudas con empresas del grupo corresponden íntegramente al préstamo recibido de la empresa Promontoria Bravo DAC, poseedora del 99,42% 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. A cierre del ejercicio no existen deudas con empresas del grupo.

No hay deudas con entidades de crédito.

7.2.1 Deudas con entidades de Crédito

Al 30 de junio 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 96,4 % 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 2024 y 2023, la situación era la siguiente:

	30/06/2025	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 30/06/2025	-
Valor deuda a 30/06/2025	-

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025

7.2.3 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio 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
30/06/2025

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	207.536	-	-	-	-	-	207.536
Otras deudas con las Administraciones Públicas	104.817	-	-	-	-	-	104.817
Otros pasivos financieros	171.886	-	-	-	-	-	171.886
Otras deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	484.239	-	-	-	-	-	484.239

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

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	30/06/2025	31/12/2024
Caja	-	1.260
Cuentas corrientes a la vista	3.465.999	1.194.937
Total	3.465.999	1.196.197

La Sociedad durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 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 30 de junio 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.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

Los movimientos de capital desde el 1 de enero de 2016 a 30 de junio 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.

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 30 de junio de 2025 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de 7,91 euros de valor nominal cada una y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

En el periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2025 no hay desembolsos pendientes de capital. La empresa Promontoria Bravo DAC posee el 99,42% de las acciones siendo el único accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

La Sociedad al 30 de junio de 2025 era titular de 28.772 acciones clasificadas en autocartera (28.772 acciones a 31 de diciembre de 2024).

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 30 de junio 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 la Sociedad era poseedora de 28.772 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,87 euros por acción representando un 0,58% del total de acciones.

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.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	81.257	929.696
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales	-	-
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	20.356	-
Retenciones	3.204	7.517
	104.817	937.213

10.2 Cálculo de Impuestos de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	30/06/2025	31/12/2024
Resultado contable antes de impuestos	(1.793.069)	(5.102.856)
Diferencias permanentes	14.428	-
Diferencias temporales	-	(16.556)
Base imponible negativa	(1.778.641)	5.119.412
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 los Estados Financieros Intermedios.

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.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 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 a 30 de junio de 2025 un importe de 30.191 euros (120.187 euros a 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
a) Servicios exteriores	973.481	1.655.690
Reparaciones y conservación	10.221	35.800
Servicios de profesionales independientes	905.550	1.570.150
Primas de seguros	3.489	5.582
Servicios bancarios y similares	1.419	4.841
Suministros	35.219	24.858
Otros servicios	17.583	14.459
b) Tributos	998.418	527.263
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	137
Total gastos de explotación	1.971.899	2.813.090

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025

	30/06/2025	30/06/2024
Contabilidad y gastos legales	44.289	165.440
Gastos del Mercado de Valores	20.000	33.350
Asesores externos	39.707	24.048
Management fee	92.814	373.792
Gastos de ventas	335.325	518.830
Vigilancia	293.027	386.672
Tasaciones	10.000	18.000
Administración de Fincas	20.793	1.205
Gastos varios	49.595	48.813
Total	905.550	1.570.150

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 30 de junio 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 30 de junio 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 ha ascendido a 92,81 miles de euros + IVA (645 miles euros + IVA al 31 de diciembre de 2024) correspondientes a Management Fee. No hay saldos pendientes al 30 de junio de 2025 y 2024.

13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los Administradores de la Sociedad han devengado una retribución total de 17.500 euros (17.500 euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024). 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han satisfecho 3.489 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (6.813 euros en periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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.

En relación a si en el periodo al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre 1 de enero de 2025 y 30 de junio de 2025, 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

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025

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 auditoría

Los honorarios devengados en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Honorarios de auditoría (miles de €)	30/06/2025	31/12/2024
Servicios de auditoría	23	21
Otros trabajos de revisión y verificación contable	-	-
Total	23	21

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025**

15.INFORMACION 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 Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios respecto a la información de cuestiones medioambientales.

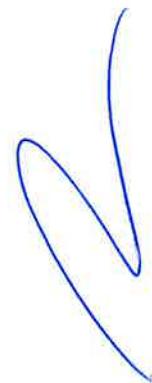
16.HECHOS POSTERIORES

Con fecha 01 agosto de 2025 se ha realizado una reducción de capital social por importe de (11.000.000) euros para la compensación de pérdidas, y la partida contable de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" queda reducida a la cantidad de (4.450.918) euros.

Con fecha 01 agosto de 2025 se ha amortizado la autocartera con el capital social

Con fecha 01 agosto de 2025 se ha realizado un repago a los accionistas por importe de (2.535.326,28) euros.

Con fecha 01 septiembre de 2025 se ha realizado un repago a los accionistas por importe de (1.938.779,61) euros.



OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

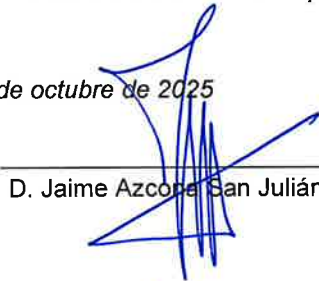
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a
30 de junio de 2025**

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30
DE JUNIO DE 2025**

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 16 de octubre de 2025 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 los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y 30 de junio de 2025. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito

Madrid, 16 de octubre de 2025



D. Erik Schotkamp

D. Jaime Azcona San Julián

D. Francisco Juan Sancha Bermejo

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Christiaan Baaijens