

## **OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.**

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, "Optimum", la "Sociedad" o el "Emisor"), 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 4/2015, de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTEF Equity ( en adelante, "BME Growth"), sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en BME Growth, pone en conocimiento del mercado el informe semestral de 2023 con la revisión limitada del auditor y Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2023 elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.

Josep Borrell

Apoderado

Barcelona, 30 de Octubre de 2023

**Informe de Revisión Limitada**

**OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2023**

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección.

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum Re Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum Re Spain Socimi, S.A., al 30 de junio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 2023/14206  
IMPORTE COLEGIAL: 30,00 EUR  
Segell d'ús íntim d'actuaris

ERNST & YOUNG, S.L.

Daniel Artigas

26 de octubre de 2023





  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
  
FIRMADO  
**OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2023**  
(expresado en euros)

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2023	30/06/2022
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	361.965	330.948
b) Prestaciones de servicios		361.965	330.948
5. Otros ingresos de explotación		14.682	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		14.682	-
6. Gastos de personal		(17.500)	(5.000)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(17.500)	(5.000)
7. Otros gastos de explotación	12.2	(2.492.272)	(2.483.827)
a) Servicios exteriores		(1.799.891)	(1.429.603)
b) Tributos		(684.344)	(1.021.971)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(8.037)	(32.252)
8. Amortización del inmovilizado	6.1	(228.011)	(244.478)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.1	2.872.141	732.095
13. Otros resultados		-	(10.836)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>511.005</b>	<b>(1.681.098)</b>
12. Ingresos financieros		292	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		292	-
13. Gastos financieros	7.2.2	(565.782)	-
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7.2.2	(565.782)	-
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		51.545	51.545
a) Deterioros y pérdidas	7.2.2	51.545	51.545
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(513.945)</b>	<b>51.545</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.940)</b>	<b>(1.629.553)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(2.940)</b>	<b>(1.629.553)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.940)</b>	<b>(1.629.553)</b>

19 de octubre de 2023

3

**OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EN 30 DE JUNIO DE 2023**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo de seis meses terminado en 30  
de junio de 2023 (expresado en euros)**

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2023	30/06/2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(2.940)	(1.629.553)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(2.940)	(1.629.553)

19 de octubre de 2023

4



## OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

### ESTADO FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EN 30 DE JUNIO DE 2023

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.940)</b>	<b>(1.629.553)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(2.122.148)</b>	<b>(639.420)</b>
Amortización del inmovilizado	5 y 6	228.011	244.478
Correcciones valorativas por deterioro		8.037	(100.258)
Ingresos financieros		(292)	-
Gastos financieros	7.2.1	565.782	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(2.872.141)	(732.095)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(51.545)	(51.545)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(293.178)</b>	<b>694.616</b>
Existencias		(70.200)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(7.774)	121.440
Acreedores y otras cuentas a pagar		299.856	157.855
Otros pasivos corrientes		(515.060)	415.320
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(381.443)</b>	<b>-</b>
Pago de intereses		(381.735)	-
Cobro de intereses		292	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(2.799.709)</b>	<b>(1.574.358)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.637.551)</b>	<b>(2.489.618)</b>
Inmovilizado material	5	(2.621.402)	(2.489.618)
Otros activos financieros		(16.149)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>10.527.783</b>	<b>2.927.425</b>
Inversiones inmobiliarias	6	8.843.964	2.258.737
Inmovilizado material	6	1.682.536	647.951
Otros activos financieros		1.283	20.737
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>7.890.232</b>	<b>437.807</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(4.021.999)</b>	<b>(1.668.607)</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(4.021.999)	(1.668.607)
<b>Otras deudas</b>		<b>-</b>	<b>(183.299)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(4.021.999)</b>	<b>(1.851.906)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.068.524</b>	<b>(2.988.456)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		589.117	3.585.995
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.657.641	597.539

19 de octubre de 2023

6











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 2023**

meses terminado el 30 de junio de 2023 ascendieron a 1.347.695 euros (931.133 euros a 30 de junio de 2022).

**6.7 Arrendamientos**

A fecha 30 de junio de 2023 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Vencimiento a un año	326.406	343.034
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>729.926</u>	<u>863.730</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1.056.332</b>	<b>1.206.764</b>

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

**7.1 Activos Financieros a coste amortizado**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
30/06/2023			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	1.106	1.106
Anticipos a proveedores	-	160.179	160.179
Fianzas constituidas	35.779	67.703	103.482
Depósitos constituidos	-	9.891	9.891
Total	<u>35.779</u>	<u>238.879</u>	<u>274.658</u>

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
31/12/2022			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	13.311	13.311
Anticipos a proveedores	-	89.979	89.979
Fianzas constituidas	37.062	51.554	88.616
Depósitos constituidos	-	9.891	9.891
Total	<u>37.062</u>	<u>164.735</u>	<u>201.797</u>

19 de octubre de 2023

22







**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:

	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	<b>28</b>	<b>28</b>
Ratio de operaciones pagadas (2)	<b>36</b>	<b>27</b>
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	<b>50</b>	<b>43</b>

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	<b>4.620.451</b>	<b>9.008.008</b>
Total pagos pendientes.	<b>844.077</b>	<b>809.997</b>
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	<b>3.379.966</b>	<b>6.525.743</b>
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	<b>73,15%</b>	<b>72,44%</b>

	Facturas	Facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	<b>1.401</b>	<b>3.380</b>
Porcentaje sobre el total de facturas	<b>99,29%</b>	<b>99,35%</b>

- (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 los Estados Financieros Intermedios.

**8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

Los saldos de tesorería a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	30/06/2023	31/12/2022
Caja	620	-
Cuentas corrientes a la vista	1.657.021	589.117
<b>Total</b>	<b>1.657.641</b>	<b>589.117</b>

19 de octubre de 2023

26





**OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023**

**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:

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**

19 de octubre de 2023

29









