BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

ABREVIADAS

EJERCICIO 2025

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria (todos ellos abreviados) correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reestructuración societaria del ejercicio

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha llevado a cabo una reestructuración societaria consistente en la escisión parcial de K-TIRIO INVESTMENT, S.L. a favor de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. y la posterior fusión por absorción de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. Como consecuencia de dicha operación, la Sociedad ha incorporado los activos, pasivos, derechos y obligaciones procedentes de la sociedad absorbida, así como la actividad económica desarrollada por esta.

Esta operación ha tenido un efecto significativo en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2025, afectando, entre otros, al capital social, reservas, inversiones financieras, inversiones inmobiliarias, deudas financieras, ingresos y gastos del ejercicio. Adicionalmente, se trata de una operación societaria de carácter no recurrente, con efectos contables relevantes y con impacto en la comparabilidad respecto al ejercicio anterior, por lo que ha sido considerada como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el análisis de la escritura de escisión parcial y fusión por absorción, la revisión de los acuerdos societarios y documentación mercantil soporte, el análisis del tratamiento contable aplicado a la operación, la revisión del asiento de fusión, la comprobación de la baja de la participación financiera y la incorporación de los activos, pasivos, ingresos y gastos de la sociedad absorbida.

Por último, hemos revisado la composición del capital social a cierre del ejercicio, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y los desgloses incluidos en la memoria abreviada en relación con la operación.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 8.535.168,63 de euros. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 98,91% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

La valoración de las inversiones inmobiliarias requiere considerar, entre otros aspectos, la adecuada clasificación de los inmuebles atendiendo a su destino para la obtención de rentas mediante arrendamiento, la correcta separación entre suelo y construcción, la identificación de los inmuebles en condiciones de explotación, la amortización aplicable y la razonabilidad de los costes activados como obra en curso.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Sociedad para la clasificación y valoración de los activos inmobiliarios, así como la revisión de la documentación soporte de los inmuebles, escrituras, documentación registral, detalle contable y soporte de titularidad. Hemos verificado la separación entre suelo y construcción, la razonabilidad de la amortización registrada sobre los inmuebles en condiciones de explotación y la no amortización de aquellos inmuebles que se encuentran en proceso de reforma, adecuación o rehabilitación. Adicionalmente, hemos revisado los importes registrados como obra en curso, contrastando los costes activados con la documentación soporte disponible, incluyendo facturas, detalle contable e informes emitidos por los arquitectos responsables de las obras.

Por último, hemos verificado que en la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior no han sido auditadas por no estar obligada a ello.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el Consejo de Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Consejo de Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Consejo de Administración

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo de Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Consejo de Administración de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del período actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Capital Auditors and Consultants, S.L.
Inscrita en el ROAC Nº S1886

[redacted]

Javier Sánchez Serrano
Inscrito en el ROAC Nº 17.554
Madrid, 16 de Junio de 2026

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2025

(Junto con el Informe de Auditoria)

BIMMART INVESTMENT, S.A.

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
A- ACTIVO NO CORRIENTE		**8.537.816,37**	**0,00**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**2.647,74**	**0,00**
III. Inversiones inmobiliarias.	**5**	**8.535.168,63**	**0,00**
B- ACTIVO CORRIENTE		**91.269,17**	**15.071,44**
II. Existencias		**13.248,05**	**0,00**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**31.557,87**	**191,44**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		27.550,92	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicio a corto plazo	**10**	*27.550,92*	*0,00*
3. Otros deudores	**9**	4.006,95	191,44
V. Inversiones financieras a corto plazo		**5.684,48**	**0,00**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**40.778,77**	**14.880,00**
TOTAL ACTIVO (A + B)		**8.629.085,54**	**15.071,44**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
A- PATRIMONIO NETO		**4.947.456,49**	**13.360,63**
A-1) Fondos propios	**8**	**4.945.456,49**	**13.360,63**
I. Capital		**5.004.000,00**	**15.000,00**
1. Capital escriturado		5.004.000,00	60.000,00
2. (Capital no exigido).		0,00	(45.000,00)
III. Reservas		**(485.767,71)**	**0,00**
2. Otras reservas		(485.767,71)	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		**(1.639,37)**	**0,00**
VII. Resultado del ejercicio		**428.863,57**	**(1.639,37)**
A-2) Ajustes por cambios de valor.	**11**	**2.000,00**	**0,00**
B- PASIVO NO CORRIENTE		**3.004.850,73**	**0,00**
II. Deudas a largo plazo.		**3.004.850,73**	**0,00**
1. Deudas con entidades de crédito.	**7**	1.666.718,18	0,00
3. Otras deudas a largo plazo	**7 y 10**	1.338.132,55	0,00
C- PASIVO CORRIENTE		**676.778,32**	**1.710,81**
III. Deudas a corto plazo		**235.490,33**	**1.063,00**
1. Deudas con entidades de crédito	**7**	157.586,08	0,00
3. Otras deudas a corto plazo.	**7 y 10**	77.904,25	1.063,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**441.287,99**	**647,81**
1. Proveedores	**7**	318.690,41	0,00
b) Proveedores a corto plazo		*318.690,41*	*0,00*
2. Otros acreedores	**9**	122.597,58	647,81
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**8.629.085,54**	**15.071,44**

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

La memoria adjunta forma parte de las cuentas anuales abreviadas.

BIMMART INVESTMENT, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada
31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en euros)

	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
1. Importe neto de la cifra de negocios		**762.486,78**	**0,00**
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		**1.366.013,79**	**0,00**
4. Aprovisionamientos		**(1.313.150,26)**	**0,00**
5. Otros ingresos de explotación		**13.712,70**	**0,00**
6. Gastos de personal		**(94.290,04)**	**0,00**
7. Otros gastos de explotación		**(439.370,55)**	**(1.639,37)**
8. Amortización del inmovilizado	5	**(8.102,77)**	**0,00**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		**1.000,00**	**0,00**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	**296.949,10**	**0,00**
A) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**585.248,75**	**(1.639,37)**
14. Ingresos financieros		**0,88**	**0,00**
b) Otros ingresos financieros.		0,88	0,00
15. Gastos financieros		**(98.603,26)**	**0,00**
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(98.602,38)**	**0,00**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		**486.646,37**	**(1.639,37)**
20. Impuesto sobre beneficios	9	**(57.782,80)**	**0,00**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)		**428.863,57**	**(1.639,37)**

La memoria adjunta forma parte de las cuentas anuales abreviadas.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

BIMMART INVESTMENT, S.A.
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**428.863,57**	**(1.639,37)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	**3.000,00**	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.000,00	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	**3.000,00**	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(1.000,00)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**(1.000,00)**	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**430.863,57**	**(1.639,37)**

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2025

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa 7

2. Bases de presentación de las cuentas anuales 11

3. Aplicación de resultados 12

4. Normas de registro y valoración 13

4.1. Inmovilizado Intangible 13

4.2. Inversiones Inmobiliarias 14

4.3. Activos y pasivos financieros 16

4.4. Impuestos sobre beneficios 24

4.5. Ingresos y gastos 25

4.6. Provisiones y contingencias 26

4.7. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal 27

4.8. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas 27

5. Inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias 29

6. Activos financieros 30

7. Pasivos Financieros 30

8. Fondos propios 31

9. Situación fiscal 32

9.1 Saldos con administraciones públicas 32

9.2 Impuestos sobre beneficios 32

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas 33

11. Otra información 34

12. Gestión de riesgo. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgos procedentes de instrumentos financieros 35

13. Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 36

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

BIMMART INVESTMENT, S.A.

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en euros)

	TOTAL FONDOS PROPIOS						
	Capital Escriturado	Capital no exigido	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL PATRIMONIO NETO
A. SALDO AJUSTADO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	-	-	-		-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	**(1.639,37)**	-	**(1.639,37)**
II. Operaciones con socios o propietarios.	**60.000,00**	**(45.000,00)**	-	-	-		**15.000,00**
1. Aumentos de capital.	**60.000,00**	**(45.000,00)**					**15.000,00**
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	**60.000,00**	**(45.000,00)**	-	-	**(1.639,37)**	-	**13.360,63**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.					**428.863,57**	**3.000,00**	**431.863,57**
II. Operaciones con socios o propietarios.	**4.944.000,00**	**45.000,00**	**(485.767,71)**	-	-	-	**4.503.232,29**
1. Aumentos de capital.	**4.944.000,00**	**45.000,00**					**4.989.000,00**
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.			**(485.767,71)**				**(485.767,71)**
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	**(1.639,37)**	**1.639,37**		-
2. Otras variaciones.				(1.639,37)	1.639,37	(1.000,00)	(1.000,00)
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2025	**5.004.000,00**	-	**(485.767,71)**	**(1.639,37)**	**428.863,57**	**2.000,00**	**4.947.456,49**

La memoria adjunta forma parte de las cuentas anuales abreviada

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

1. Actividad de la empresa

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., (anteriormente denominada BIMMART INVESTMENT, S.A.) se constituyó por tiempo indefinido como Sociedad Anónima el 20 de junio de 2024, mediante escritura otorgada ante la notaría de Madrid, Dª Maria Rosario de Miguel Roses. Su domicilio social se constituye en Madrid en calle Arturo Soria, 97.

Durante el ejercicio 2025 se ha modificado la denominación social de la Sociedad para incluir el término "SOCIMI", pasando a denominarse BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2025 se ha producido una reestructuración societaria dentro del grupo al que pertenece la Sociedad. Dicha reestructuración ha consistido, en primer lugar, en la escisión parcial de K-TIRIO INVESTMENT, S.L. a favor de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., mediante la cual la Sociedad recibió la participación en ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. Posteriormente, ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. fue absorbida por BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., incorporándose en bloque a la Sociedad los activos, pasivos, derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

El objeto social, de acuerdo con sus Estatutos Sociales debidamente inscritos y depositados en el Registro Mercantil de Madrid, lo constituye, entre otras:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 -actividad principal-).

b) La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

d) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o. estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de

Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.

e) 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.

f) La Promoción inmobiliaria y construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial y la adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena.

g) La administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

h) La dirección, coordinación y gestión de promociones de cooperativas de vivienda.

i) La promoción, adquisición, explotación, compra-venta, permuta, comercialización, administración, arrendamiento y subarrendamiento no financiero.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

La Sociedad se rige por la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el Código de Comercio, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y por las demás disposiciones legales que le resultan de aplicación.

La moneda funcional con la que opera la sociedad es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la segunda parte del mismo denominada, Normas de registro y valoración.

1.1 Régimen SOCIMI.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no

hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 13, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley,

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y no fueron auditadas.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado a las Cuentas Anuales principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.4 Comparación de la información

Las Cuentas Anuales Abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del mismo período del ejercicio anterior.

No obstante, debe tenerse en cuenta que durante el ejercicio 2025 se ha producido una reestructuración societaria significativa dentro del grupo al que pertenece la Sociedad, mediante la escisión parcial de K-TIRIO INVESTMENT, S.L. a favor de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. y la posterior fusión por absorción de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. por parte de la Sociedad.

Como consecuencia de dicha operación, se han incorporado al patrimonio de la Sociedad los activos, pasivos, derechos y obligaciones de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., así como su actividad económica. Por este motivo, las cifras del ejercicio 2025 no resultan plenamente comparables con las correspondientes al ejercicio anterior.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6 Cambios en criterios contables

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

2.7 Corrección de errores

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2025 y al ejercicio anterior, realizada por los miembros del Consejo de Administración es la que se presenta en el siguiente cuadro:

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	428.863,57	(1.639,37)
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	**428.863,57**	**(1.639,37)**

APLICACIÓN A	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Reserva legal	42.886,36	0,00
Reservas voluntarias	130.462,04	0,00
Dividendos	253.875,80	0,00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	1.639,37	(1.639,37)
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	**428.863,57**	**(1.639,37)**

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado Intangible

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

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

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos, al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se realiza de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

	Años	% Amortización
Aplicaciones informáticas	3	33%

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

4.1.2. Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 3 años.

4.2. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Todos los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio con los que cuenta la Sociedad se consideran como operativos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal durante su vida útil:

	Años	**% Amortización**
Construcciones	50	2%

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado inmobiliario, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3. Activos y pasivos financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
- Deudas con entidades de crédito.
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés.
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo.
- Deudas con características especiales.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.3.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Activos Financieros a coste Amortizado.

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso, cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado) y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

- Valoración inicial: Inicialmente, se valoran por su valor razonable más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría 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.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la Sociedad puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la Sociedad puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas

y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría.

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

Activos financieros a coste.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión que, para el caso de instrumentos de patrimonio, se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los

flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

- Valoración posterior: Valor razonable sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su

reconocimiento inicial, y que ocasionen retraso en los flujos de efectivo estimados futuros o la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.3.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos Financieros a coste Amortizado.

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben 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 y los débitos por operaciones no comerciales.

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

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

- Valoración inicial: Inicialmente, se valoran por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;

- Son pasivos que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta

de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con nel objetivo fijado en la normativa contable.

- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.

    - Valoración inicial: Valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

    - Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

4.3.3. Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

4.3.4. Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá, en ningún caso, el carácter de valor razonable, el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

4.4. Impuestos sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.5. Ingresos y gastos

Los criterios más significativos seguidos por la Sociedad para el registro de sus ingresos y gastos son los siguientes:

Ingresos por ventas

La Sociedad reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario, solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Gastos

Se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Ingresos y gastos por intereses y conceptos similares

Con carácter general se reconocen contablemente por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Los dividendos se reconocen como ingresos en el momento en que la Sociedad tiene derecho a percibirlos, es decir, cuando el órgano competente de las sociedades en las que se mantiene la inversión ha aprobado su distribución.

4.6. Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del

correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.7. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.8. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias

personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

5. Inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias

a) Inmovilizado intangible

El movimiento habido en el inmovilizado intangible es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	**0,00**	**0,00**
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	**0,00**	**0,00**
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	**0,00**	**0,00**
(+) Resto de entradas	3.430,76	3.430,76
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	**3.430,76**	**3.430,76**
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	**0,00**	**0,00**
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	**0,00**	**0,00**
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	**0,00**	**0,00**
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	(783,02)	(783,02)
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	**(783,02)**	**(783,02)**

No existen elementos del Inmovilizado Intangible completamente amortizados en 2025 y 2024.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no se han realizado correcciones valorativas.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

b) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en el inmovilizado material es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en Curso	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	-	-	-	-
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	-	-	-	-
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	-	-	-	-
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	5.165.212,63	524.095,62	1.032.507,10	6.721.815,35
(+) Resto de entradas	1.729.791,29	325.175,89	289.375,11	2.344.342,29
(-) Salidas, bajas o reducciones	- 435.337,92	- 67.712,98	-	- 503.050,90
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	**6.459.666,00**	**781.558,53**	**1.321.882,21**	**8.563.106,74**
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	-	-	-	-
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	-	-	-	-
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	-	-	-	-
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	-	- 7.319,75	-	- 7.319,75
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	-	- 20.618,36	-	- 20.618,36
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-	**- 27.938,11**	-	**- 27.938,11**

No existen elementos del Inmovilizado material completamente amortizados en 2025 y 2024.

Durante el ejercicio 2025 se ha producido la baja definitiva de un edificio por importe de 503.050,90 euros, correspondiente a 435.437,92 euros de terrenos y 67.612,98 euros de construcciones. Dicha baja ha generado un beneficio procedente del inmovilizado por importe de 296.949,10 euros.

El alta y la posterior baja del citado inmueble se produjeron durante el ejercicio 2025 en ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., sociedad absorbida por BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. en el marco de la operación de fusión descrita en la presente memoria. Como consecuencia de los efectos contables atribuidos a la fusión, dicha operación se encuentra incorporada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no se han realizado correcciones valorativas.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

6. Activos financieros

La sociedad no dispone de activos financieros no corrientes.

A 31 de diciembre de 2025 no existen litigios pendientes de resolución que afecten significativamente a las cuentas de deudores y otras cuentas a cobrar. No se han producido correcciones por deterioro de valor durante el ejercicio 2025 y 2024.

La sociedad no mantiene activos financieros designados a valor razonable.

La Sociedad no tiene inversiones con entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas.

7. Pasivos Financieros

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en Años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	Total
Deudas	**235.490,33**	**163.433,68**	**168.938,57**	**174.631,14**	**172.473,15**	**2.325.374,19**	**3.240.341,06**
Deudas con entidades de crédito	157.586,08	163.433,68	168.938,57	174.631,14	172.473,15	987.241,64	1.824.304,26
Otros pasivos financieros	77.904,25	-	-	-	-	1.338.132,55	1.416.036,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**375.367,75**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**375.367,75**
Proveedores	*318.690,41*	-	-	-	-	-	*318.690,41*
Acreedores varios	*49.818,82*	-	-	-	-	-	*49.818,82*
Personal	*6.858,52*	-	-	-	-	-	*6.858,52*
Total	**610.858,08**	**163.433,68**	**168.938,57**	**174.631,14**	**172.473,15**	**2.325.374,19**	**3.615.708,81**

8. Fondos propios

Capital social

Al inicio del ejercicio 2025, el capital social de la Sociedad ascendía a 60.000,00 euros, representado por 10.000 acciones nominativas de 6,00 euros de valor nominal cada una. A 31 de diciembre de 2024 se encontraba pendiente de desembolso un importe de 45.000,00 euros, que ha sido desembolsado durante el ejercicio 2025.

Durante el ejercicio 2025, en el marco de la operación de escisión parcial de K-TIRIO INVESTMENT, S.L. a favor de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 4.944.000,00 euros, mediante la emisión de 824.000 acciones nominativas de 6,00 euros de valor nominal cada una.

El capital social a cierre del ejercicio asciende a 5.004.000,00 euros, representado por 834.000 acciones nominativas de 6,00 euros de valor nominal cada uno. El capital social se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

La posterior fusión por absorción de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. por parte de la Sociedad no ha supuesto aumento adicional de capital social, ni canje de acciones, ni compensación en metálico.

Todas las acciones pertenecen a una única clase y serie, y confieren los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no posee acciones propias, ni directamente ni a través de terceros que actúen por cuenta de la Sociedad.

Se deja constancia de que la Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil hace menos de cinco años, razón por la que no es de aplicación el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

Al cierre del ejercicio 2025 y de 2024 la reserva legal tiene un saldo de 0 euros.

Otras reservas

Como consecuencia de la fusión por absorción de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., se ha registrado una reserva de fusión por importe de 485.767,71 euros.

9. Situación fiscal

9.1 Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Deudora		
Hacienda Pública, deudora por IVA e IGIC	2.393,44	-
Hacienda Pública, IVA e IGIC soportado	-	191,44
Acreedora		
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	57.782,80	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	5.745,33	77,02
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.392,11	-

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

9.2 Impuestos sobre beneficios

El detalle del cálculo del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2025 es el que se muestra a continuación:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido		3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo	b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	57.782,80	0,00	0,00	57.782,80
- A operaciones continuadas	57.782,80	0,00	0,00	57.782,80

En el ejercicio 2024 no se ha registrado ningún saldo de impuesto sobre sociedades.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no se han generado unas retenciones y pagos a cuenta.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

De acuerdo con dicho régimen, la Sociedad tributa, con carácter general, al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de los gravámenes especiales que pudieran resultar aplicables en determinados supuestos previstos en la normativa reguladora de las SOCIMI.

No obstante, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado un gasto por Impuesto sobre Sociedades por importe de 57.782,80 euros, correspondiente a operaciones no acogidas al régimen fiscal especial SOCIMI.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. El Órgano de Administración estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales Abreviadas tomadas en su conjunto.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en el siguiente cuadro:

Operaciones con partes vinculadas	2025	2024
15. Gastos financieros	**33.954,40**	-

Saldos pendientes con partes vinculadas	2025	2024
B- ACTIVO CORRIENTE	**26.681,66**	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**26.681,66**	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	26.681,66	-
C- PASIVO NO CORRIENTE	**1.334.863,61**	-
III. Deudas a corto plazo	**1.334.863,61**	-
3. Otros deudas a largo plazo	1.334.863,61	-
D- PASIVO CORRIENTE	**19.264,71**	**1.063,00**
III. Deudas a corto plazo	**19.264,71**	**1.063,00**
3. Otros deudas a corto plazo	19.264,71	1.063,00

Los administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

11. Otra información

a) Personal de la Sociedad

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Total medio de personas	1,75	0

b) Subvenciones

Durante el ejercicio 2025 se ha incorporado una subvención por importe de 3.000,00 euros, procedente del programa Kit Digital, como consecuencia de la fusión por absorción de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U.

Dicha subvención se encuentra vinculada a aplicaciones informáticas y soluciones digitales incorporadas al activo de la Sociedad. Su imputación a resultados se realiza de forma correlacionada con la amortización de los activos subvencionados.

Al cierre del ejercicio 2025, el saldo pendiente de imputar a resultados asciende a 2.000 euros.

c) Hechos posteriores al cierre.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, las acciones de BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. han sido admitidas a negociación en Euronext, siendo la fecha de admisión técnica el 9 de marzo de 2026 y la fecha de primera negociación el 10 de marzo de 2026.

Este hecho posterior no requiere ajuste en las presentes cuentas anuales abreviadas, si bien se informa del mismo por su relevancia para la Sociedad y para el cumplimiento de los requisitos aplicables a las SOCIMI.

No se han producido otros hechos posteriores significativos hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

12. Gestión de riesgo. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgos procedentes de instrumentos financieros

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad han sido aprobadas por el órgano de gobierno de la sociedad.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con la misma, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias. Las políticas de la Sociedad establecen los límites mínimos de liquidez que se deben mantener en todo momento.

c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y de otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés: La inversión en activos de renta fija conlleva un cambio en los tipos de interés. La fluctuación de tipos es reducida para activos a corto plazo y elevada para activos a largo plazo.

Riesgo de tipo de cambio: La inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los precios de las divisas.

Otros riesgos de precio: Las acciones no cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones.

13. Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

Debido a su reciente constitución no existen reservas positivas de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial. El saldo de resultados negativos de ejercicios anteriores por importe 1.639,17 euros corresponde al resultado del ejercicio de 2024.

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Debido a la reciente constitución de la Sociedad, no existen reservas procedentes de beneficios de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.

La reserva de fusión registrada en el ejercicio 2025, por importe de 485.767,71 euros, no procede de beneficios generados por la Sociedad, sino de la operación de fusión por absorción de ARLEM REAL ESTATE, S.L.U.

3. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009..

4. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Durante el ejercicio 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Durante el ejercicio 2025 no se ha acordado la distribución de dividendos.

FIRMADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BIMMART INVESTMENT SOCIMI S.A.

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento o a su futura puesta en arrendamiento es el siguiente:

Número	Tipología	Localización	Fecha Adquisición
1	Edificio Residencial	C/ Vizconde de Matamala 28 (Madrid)	09/12/2025
2	Edificio Residencial	C/ Vicente Martin Arias 9 (Madrid)	14/10/2024
3	Edificio Residencial	C/ Malcampo nº 3 (Madrid)	11/07/2024
4	Edificio Residencial	C/ Jose Picon 18 (Madrid)	07/07/2020
5	Edificio Residencial	C/ San Isidro Labrador 20 (Madrid)	25/11/2022

Las fechas de adquisición indicadas para los inmuebles C/ Vicente Martín Arias 9, C/ Malcampo 3, C/ José Picón 18 y C/ San Isidro Labrador 20 corresponden a las fechas de adquisición original por ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., sociedad absorbida por BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2025. Dichos inmuebles han sido incorporados al patrimonio de la Sociedad como consecuencia de la fusión por absorción descrita en la presente memoria.

El inmueble situado en C/ Vizconde de Matamala 28 fue adquirido directamente por la Sociedad durante el ejercicio 2025.

7. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos inmobiliarios identificados en el apartado anterior computan dentro del porcentaje del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, al tratarse de bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento o a su futura puesta en arrendamiento una vez finalizadas las actuaciones de reforma, adecuación o rehabilitación correspondientes.

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

Durante el ejercicio 2025 no se ha dispuesto de reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.

Madrid, 31 de marzo de 2026

DON ALBERTO HERNAIZ BALLESTEROS,
Presidente del Consejo de Administración

[redacted]

DOÑA MARÍA HERNAIZ BALLESTEROS
Vocal

DOÑA ANA HERNAIZ BALLESTEROS
Vocal

DON LUIS HERNAIZ BALLESTEROS
Vocal

Translation from the original in Spanish. In the event of discrepancy, the Spanish- language version prevails.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT ON THE ABRIDGED ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

To the Shareholders of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Opinion

We have audited the accompanying abridged annual financial statements of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. (the "Company"), which comprise the abridged statement of financial position as at 31 December 2025, the abridged statement of profit or loss, the abridged statement of changes in equity, and the accompanying notes to the abridged annual financial statements for the financial year then ended.

In our opinion, the accompanying abridged annual financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance for the financial year then ended, in accordance with the applicable financial reporting framework (identified in Note 2 to the notes to the abridged annual financial statements) and, in particular, with the accounting principles and policies contained therein.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the auditing regulations in force in Spain. Our responsibilities under those regulations are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Abridged Annual Accounts* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the abridged annual financial statements in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice in force. In this regard, we have not provided any services other than those relating to the audit of the accounts and there have not been any situations or circumstances which, under the mentioned regulations, might have affected the required independence such that this has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most Relevant Audit Matters

The most relevant audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the abridged annual financial statements for the current financial year. These risks were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Corporate Restructuring During the Financial Year

During the 2025 financial year, the Company carried out a corporate restructuring consisting of the partial demerger of K-TIRIO INVESTMENT, S.L. in favour of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., followed by the merger by absorption of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. As a result of these transactions, the Company acquired the assets, liabilities, rights and obligations of the absorbed entity, together with its business activities.

This transaction had a significant impact on the Company's abridged annual financial statements for the 2025 financial year, affecting, among other items, share capital, reserves, financial investments, investment property, financial liabilities, and the income and expenses recognised during the year. Furthermore, as this was a non-recurring corporate transaction with significant accounting effects and an impact on the comparability of the financial statements with the previous financial year, it was considered to be one of the key audit matters.

Our audit procedures included, among others, reviewing the notarial deeds relating to the partial demerger and merger by absorption, examining the relevant corporate resolutions and supporting legal documentation, assessing the accounting treatment applied to the transaction, reviewing the merger accounting entries, verifying the derecognition of the financial investment and the recognition of the assets, liabilities, income and expenses of the absorbed entity.

Finally, we reviewed the composition of the Company's share capital at the reporting date, the Statement of Changes in Equity, and the disclosures included in the notes to the abridged annual financial statements relating to the transaction.

Valuation of Investment Property

The Company's statement of financial position as at 31 December 2025 includes investment property classified within non-current assets with a carrying amount of EUR 8,535,168.63. As these investment properties represent approximately 98.91% of the Company's total assets at that date, we considered the valuation of these assets to be a key audit matter.

The valuation of investment property requires consideration of, among other matters, the appropriate classification of properties according to their intended use for generating rental income, the correct allocation between land and buildings, the identification of properties that are available for use, the appropriateness of the depreciation charge, and the reasonableness of costs capitalised as assets under construction.

Our audit procedures in response to this key audit matter included, among others, obtaining an understanding of the methodology applied by the Company in classifying and measuring its investment properties, together with reviewing the supporting documentation for the properties, including title deeds, land registry documentation, accounting records and evidence of ownership. We verified the allocation between land and buildings, assessed the reasonableness of the depreciation recognised for properties available for use, and confirmed that no depreciation had been recognised on properties undergoing refurbishment, adaptation or redevelopment. In addition, we reviewed the amounts recognised as assets under construction, agreeing capitalised costs to supporting documentation, including invoices, accounting records and reports issued by the architects responsible for the works.

Finally, we verified that the accompanying notes to the abridged annual financial statements include the disclosures required by the applicable financial reporting framework in respect of these matters.

Other Matter

The abridged annual financial statements for the previous financial year were not audited, as the Company was not subject to a statutory audit requirement.

Responsibilities of the Board of Directors in Relation to the Abridged Annual Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of the accompanying abridged annual financial statements so that they give a true and fair view of the Company's financial position, financial performance and results of operations, in accordance with the financial reporting framework applicable in Spain, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of abridged annual financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the abridged annual financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to the going concern basis of accounting and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Abridged Annual Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the abridged annual financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the auditing regulations in force in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these abridged annual accounts.

As part of an audit conducted in accordance with the auditing regulations in force in Spain, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the abridged annual financial statements, whether due to fraud or error; design and perform audit procedures responsive to those risks; and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, intentional misrepresentations, or the override of internal controls.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of the accounting policies used and the reasonableness of the accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, determine whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the abridged annual financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the abridged annual financial statements, including the disclosures, and whether the abridged annual financial

statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during the course of our audit.

From the significant matters communicated to the Board of Directors, we determine those matters that were of most significance in the audit of the abridged annual financial statements for the current financial year and are therefore the key audit matters.

We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure of the matter.

Capital Auditors and Consultants, S.L.
Registered in the ROAC Nº S1886

Javier Sánchez Serrano
Registered in the ROAC Nº 17.554
Madrid, 16 June 2026

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Annual Accounts

31 December 2025

(Together with Audit Report)

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Abbreviated Annual Financial Statements for the year ended
31 December 2025

BIMMART INVESTMENT, S.A.

BALANCE SHEET
31 December 2025
(expressed in euros)

ASSETS	Notes to the financial statement	31/12/2025	31/12/2024
A- NON CURRENT ASSETS		**8.537.816,37**	**0,00**
I. Intangible Assets	**5**	**2.647,74**	**0,00**
III. Investment Property.	**5**	**8.535.168,63**	**0,00**
B- CURRENT ASSETS		**91.269,17**	**15.071,44**
II. Inventories		**13.248,05**	**0,00**
III. Trade and other receivables		**31.557,87**	**191,44**
1. Trade receivables		27.550,92	0,00
b) Short-term trade receivables	**10**	*27.550,92*	*0,00*
3. Other receivables	**9**	4.006,95	191,44
V. Short-Term Financial Investment		**5.684,48**	**0,00**
VII. Cash and Cash Equivalents		**40.778,77**	**14.880,00**
TOTAL ASSETS (A + B)		**8.629.085,54**	**15.071,44**

EQUITY AND LIABILITIES	Notes to the financial statement	31/12/2025	31/12/2024
A- EQUITY		**4.947.456,49**	**13.360,63**
A-1) Shareholders Equity	**8**	**4.945.456,49**	**13.360,63**
I. Share Capital		**5.004.000,00**	**15.000,00**
1. Issued Share Capital		5.004.000,00	60.000,00
2. (Uncalled Share Capital).		0,00	(45.000,00)
III. Reserves		**(485.767,71)**	**0,00**
2. Other Reserves		(485.767,71)	0,00
V. Retained Earnings		**(1.639,37)**	**0,00**
VII. Profit/Loss for the Period		**428.863,57**	**(1.639,37)**
A-2) Fair Value Adjustments	**11**	**2.000,00**	**0,00**
B- NON-CURRENT LIABILITIES		**3.004.850,73**	**0,00**
II. Non-Current Liabilities.		**3.004.850,73**	**0,00**
1. Bank Borrowings.	**7**	1.666.718,18	0,00
3. Other Non-Current Liabilities	**7 y 10**	1.338.132,55	0,00
C- CURRENT LIABILITIES		**676.778,32**	**1.710,81**
III. CURRENT LIABILITIES		**235.490,33**	**1.063,00**
1. Bank Borrowings.	**7**	157.586,08	0,00
3. Other Current Liabilities	**7 y 10**	77.904,25	1.063,00
V. Trade and Other Payables		**441.287,99**	**647,81**
1. Trade Payables	**7**	318.690,41	0,00
b) Short-term Trade Payables		*318.690,41*	*0,00*
2. Other Payables	**9**	122.597,58	647,81
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (A + B + C)		**8.629.085,54**	**15.071,44**

The accompanying notes form an integral part of these abbreviated annual financial statements.

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Abbreviated Annual Financial Statements for the year ended 31 December 2025

BIMMART INVESTMENT, S.A.

INCOME STATEMENT
31 December 2025
(expressed in euros)

	Notes to the financial statement	31/12/2025	31/12/2024
1. Revenue		**762.486,78**	**0,00**
3. Work Performed by the Entity for its Own Assets		**1.366.013,79**	**0,00**
4. Supplies		**(1.313.150,26)**	**0,00**
5. Other Operating Income		**13.712,70**	**0,00**
6. Personnel Expenses		**(94.290,04)**	**0,00**
7. Other Operating Expenses		**(439.370,55)**	**(1.639,37)**
8. Amortisation and Depreciation	**5**	**(8.102,77)**	**0,00**
9. Grants Related to Non-financial Non-current Assets and Other Grants Recognised in Profit or Loss		**1.000,00**	**0,00**
11. Impairment and Gains/(Losses) on Disposal of Non-current Assets	**5**	**296.949,10**	**0,00**
A) OPERATING PROFIT (LOSS) (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**585.248,75**	**(1.639,37)**
14. Finance Income		**0,88**	**0,00**
b) Other Finance Income.		0,88	0,00
15. Finance Costs		**(98.603,26)**	**0,00**
B) NET FINANCE INCOME (COSTS) (14+15+16+17+18+19)		**(98.602,38)**	**0,00**
C) PROFIT (LOSS) BEFORE TAX (A+B)		**486.646,37**	**(1.639,37)**
20. Income Tax	**9**	**(57.782,80)**	**0,00**
D) PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR (C+20)		**428.863,57**	**(1.639,37)**

La The accompanying notes form an integral part of the abbreviated annual financial statements.

BIMMART INVESTMENT, S.A.
A) STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
Balance Sheet as at 31 December 2025 and 2024
(expressed in euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Profit (Loss) for the Period	**428.863,57**	**(1.639,37)**
Income and Expenses Recognised Directly in Equity:	**3.000,00**	-
Grants, Donations and Legacies Received	3.000,00	-
Total Income and Expenses Recognised Directly in Equity	**3.000,00**	-
Grants, Donations and Legacies Received	(1.000,00)	-
Total Transfers to the Statement of Profit or Loss	**(1.000,00)**	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	**430.863,57**	**(1.639,37)**

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.
Abbreviated Annual Financial Statements for the year ended
31 December 2025

BIMMART INVESTMENT, S.A.

B) STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
Balance Sheet as at 31 December 2025 and 2024
(expressed in euros)

	TOTAL EQUITY						
	Capital Registred	**Uncalled Share Capital**	**Reserves**	**Retained Losses**	**Profit (Loss) for the Year**	**Grants, Donations and Legacies**	**TOTAL EQUITY**
A. ADJUSTED BALANCE, AT THE END OF THE YEAR 2	-	-	-		-	-	-
B. ADJUSTED BALANCE, AT THE BEGINNING OF THE	-	-	-	-	-	-	-
I. TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	-	-	-	-	**(1.639,37)**	-	**(1.639,37)**
II. TRANSACTIONS WITH SHAREHOLDERS OR OWNE	**60.000,00**	**(45.000,00)**	-	-	-		**15.000,00**
1. SHARE CAPITAL INCREASES	**60.000,00**	**(45.000,00)**					**15.000,00**
C. BALANCE, AT THE END OF THE YEAR 2024	**60.000,00**	**(45.000,00)**	-	-	**(1.639,37)**	-	**13.360,63**
I. TOTAL COMPREHENSIVE INCOME					**428.863,57**	**3.000,00**	**431.863,57**
II. TRANSACTIONS WITH SHAREHOLDERS OR OWNE	**4.944.000,00**	**45.000,00**	**(485.767,71)**	-	-	-	**4.503.232,29**
1. SHARE CAPITAL INCREASES	**4.944.000,00**	**45.000,00**					**4.989.000,00**
6. INCREASE (DECREASE) IN EQUITY ARISING			**(485.767,71)**				**(485.767,71)**
III. OTHER CHANGES IN EQUITY	-	-	-	**(1.639,37)**	**1.639,37**		-
2. OTHER CHANGES				(1.639,37)	1.639,37	(1.000,00)	(1.000,00)
D. BALANCE, AT THE END OF THE YEAR 2025	**5.004.000,00**	-	**(485.767,71)**	**(1.639,37)**	**428.863,57**	**2.000,00**	**4.947.456,49**

The accompanying notes form an integral part of the abbreviated annual financial statements.

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

Abbreviated Annual Financial Statements for the year ended 31 December 2025

INDEX

1. Nature of the Business 7

2. Basis of Presentation of the Annual Accounts 11

3. Allocation of Profit or Loss 12

4. Recognition and Measurement Standards 12

4.1. Intangible Assets *12*

4.2. Investment Property *13*

4.3. Financial Assets and Financial Liabilities *15*

4.4. Income Tax *23*

4.5. Revenue and Expenses *24*

4.6. Provisions and Contingencies *25*

4.7. Accounting Policies Applied to Employee Benefits *25*

4.8. Accounting Policies Applied to Transactions with Related Parties *26*

5. Inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias 28

6. Activos fi Financial Assets 29

7. Financial Liabilities 29

8. Equity 30

9. Tax Position 31

9.1 Balances with Public Authorities *31*

9.2 Income Tax *31*

10. Related Party Transactions and Balances 32

11. Other information 33

12. Risk Management – Information on the Nature and Extent of Risks Arising from Financial Instruments 34

13. Disclosure Requirements Arising from the Company's SOCIMI Status (Law 11/2009) 35

1. Nature of the Business

BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. (previously known as BIMMART INVESTMENT, S.A.) was incorporated as a public limited company (Spanish public limited company) for an indefinite period on 20 June 2024, by means of a public deed executed before the Notary Public of Madrid, Ms. María Rosario de Miguel Roses. The Company's registered office is located at 97 Arturo Soria Street, Madrid, Spain.

During the 2025 financial year, the Company changed its corporate name to include the term "SOCIMI", and it has since operated under the name BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A.

During the 2025 financial year, the Company underwent a corporate restructuring within the group to which it belongs. Firstly, a partial spin-off of K-TIRIO INVESTMENT, S.L. in favour of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. was carried out, through which the Company acquired the shareholding in ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. Subsequently, ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. was merged into BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., transferring all of its assets, liabilities, rights and obligations to the Company by universal succession.

According to its Articles of Association, duly registered and filed with the Commercial Registry of Madrid, the Company's corporate purpose includes, among others::

a) The acquisition and development of urban real estate assets for lease (CNAE 6820 – principal activity).

b) Development activities include the refurbishment and renovation of buildings.

c) The holding of interests in the share capital of other listed real estate investment companies (SOCIMIs) or in other entities not resident in Spain that have the same corporate purpose and are subject to a distribution policy, whether mandatory by law or by their articles of association, equivalent to that applicable to SOCIMIs.

d) The holding of interests in the share capital of other entities, whether resident or non-resident in Spain, whose principal corporate purpose is the acquisition of urban real estate assets for lease and which are subject to the same mandatory distribution policy applicable to SOCIMIs, whether by law or by their articles of association, and which comply with the investment requirements set out in Article 3 of Law 11/2009 of 26 October, regulating Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMIs), or any legislation replacing it, as well as the remaining requirements established in Article 2 of the aforementioned Law.

e) The holding of shares or units in Real Estate Collective Investment Schemes regulated by Law 35/2003 of 4 November on Collective Investment Schemes.

f) Real estate development and the construction of both residential and non-residential buildings, together with the acquisition, urban development, subdivision and sale of land, as well as the promotion, financing and construction of real estate projects, either on its own behalf or on behalf of third parties.

g) The administration, management, leasing and sale of all types of buildings, residential properties, commercial premises and apartments, as well as the acquisition of movable and immovable property.

h) The management, coordination and supervision of housing cooperative development projects.

i) The promotion, acquisition, operation, purchase, sale, exchange, marketing, administration, leasing and non-financial subleasing of real estate assets.

The Company is governed by the Spanish Companies Act, as consolidated by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July, the Spanish Commercial Code, Law 11/2009 of 26 October, regulating Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMIs), and by all other applicable legal provisions.

The Company's functional currency is the euro (EUR). The accompanying financial statements have been prepared in euros in accordance with the recognition and measurement criteria established in the Spanish General Chart of Accounts (Plan General de Contabilidad – PGC), as set out in Part Two thereof, entitled "Recognition and Measurement Standards".

1.1 SOCIMI Regime.

The Company has elected to apply the special tax regime established under Law 11/2009 of 26 October, regulating Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMIs).

SOCIMIs are subject to a special tax regime and are required to comply with, among others, the following obligations:

1. Corporate purpose requirement. The Company's principal corporate purpose must be the ownership of urban real estate assets for lease, the holding of interests in other SOCIMIs or in companies with a similar corporate purpose that are subject to the same mandatory dividend distribution regime, as well as investments in Collective Investment Schemes.

2. Investment requirements.

   - At least 80% of the Company's assets must consist of urban real estate properties held for lease, land for the development of real estate assets intended for lease (provided that development commences within three years of acquisition), and interests in the share capital of other entities with a corporate purpose similar to that of SOCIMIs.

   - In addition, at least 80% of the Company's income must be derived from: (i) rental income generated from leased real estate assets; and (ii) dividends received from qualifying shareholdings.

   - Real estate assets must remain leased for a minimum period of three years (for this purpose, up to one additional year during which the properties have been offered for lease may be included in the calculation). Shareholdings must likewise be held as assets for a minimum period of three years.

3. Listing requirement. SOCIMIs must be admitted to trading on a regulated market or on a Spanish Multilateral Trading Facility (MTF), or on a regulated market or equivalent multilateral trading system in another jurisdiction with which Spain has an effective exchange of tax information. The Company's shares must be registered shares.

4. Profit distribution requirement. Subject to compliance with the applicable corporate law requirements, the Company must distribute the following amounts as dividends:

   - 100% of the profits derived from dividends or profit distributions received from the entities referred to in Article 2(1) of Law 11/2009.

   - At least 50% of the gains arising from the disposal of real estate assets and shares or interests referred to in Article 2(1) of Law 11/2009, provided that the minimum holding periods have been met and the assets have been used in carrying out the Company's principal corporate purpose. The remaining gains must be reinvested in other qualifying real estate assets or shareholdings within three years from the date of disposal.

   - At least 80% of all other profits generated by the Company. Where dividends are distributed out of reserves generated in financial years in which the special tax regime was applicable, such distributions must also comply with the mandatory distribution requirements described above.

5. Disclosure requirements. SOCIMIs are required to include in the notes to their annual financial statements the information specified in Article 11 of Law 11/2009.

6. Minimum share capital. The minimum share capital required for a SOCIMI is EUR 5 million.

The Company may elect to apply the special tax regime under the terms established in Article 8 of Law 11/2009, even if it does not yet satisfy all of the statutory requirements, provided that such requirements are met within two years from the date on which the election to apply the regime is made.

The corporate income tax rate applicable to SOCIMIs is 0%. However, where dividends distributed by the Company to shareholders holding an interest exceeding 5% are either exempt from taxation or taxed at a rate below 10%, the Company will be subject to a 19% special tax on the amount of the dividends distributed to those shareholders. This special tax is treated as part of the Corporate Income Tax liability and, where applicable, must be paid by the Company within two months from the date on which the dividend is distributed.

Failure to comply with any of the above requirements or conditions will result in the Company becoming subject to the general Corporate Income Tax regime from the tax period in which the breach occurs, unless the breach is remedied during the following financial year. In addition, the Company will be required to pay, together with the Corporate Income Tax due for that period, the difference between the tax payable under the general regime and the tax previously paid under the special tax regime in prior tax periods, without prejudice to any applicable default interest, surcharges or penalties.

On 12 July 2021, Law 11/2021 on measures to prevent and combat tax fraud entered into force. This law introduced a 15% special tax on profits generated during the financial year that are not distributed, provided that such profits: (i) have not been taxed at the general Corporate Income Tax rate; or (ii) do not relate to income benefiting from the reinvestment regime. This special tax is treated as part of the Company's Corporate Income Tax liability.

The special tax accrues on the date on which the General Shareholders' Meeting approves the appropriation of the profit for the financial year and must be self-assessed and paid within two months of that date.

Accordingly, these notes to the annual financial statements include Note 13, "Disclosure Requirements Arising from SOCIMI Status (Law 11/2009)", as the Company has elected to apply the special tax regime established under Law 11/2009.

2. Basis of Presentation of the Annual Accounts

2.1 True and Fair View

The accompanying annual financial statements have been prepared from the Company's accounting records in accordance with the accounting principles and standards in force in Spain, with the aim of presenting a true and fair view of the Company's equity, financial position and results of operations.

The annual financial statements for the previous financial year were approved by the Ordinary General Shareholders' Meeting and were not audited.

2.2 Non-Mandatory Accounting Principles Applied

No non-mandatory accounting principles have been applied in the preparation of the Annual Accounts.

2.3 Critical Accounting Estimates and Judgments and Sources of Estimation Uncertainty

The Company has prepared its financial statements on a going concern basis, as there are no material uncertainties or significant risks that could give rise to significant changes in the carrying amounts of its assets or liabilities during the following financial year.

2.4 Comparability of Information

The abbreviated annual financial statements present, for comparative purposes, alongside each line item of the balance sheet and the statement of profit or loss, the figures for the 2025 financial year together with the corresponding figures for the previous financial year. Likewise, the information included in these notes relating to the 2025 financial year is presented for comparative purposes with the corresponding information for the previous financial year.

However, it should be noted that during the 2025 financial year the Company underwent a significant corporate restructuring within the group to which it belongs, consisting of the partial spin-off of K-TIRIO INVESTMENT, S.L. in favour of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., followed by the merger by absorption of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. into the Company.

As a result of these transactions, the Company acquired all the assets, liabilities, rights and obligations of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., together with its business activities. Accordingly, the figures for the 2025 financial year are not fully comparable with those for the previous financial year.

2.5 Items Included in More Than One Balance Sheet Caption

There are no assets or liabilities recognised under two or more balance sheet captions.

2.6 Changes in Accounting Policies

No significant changes in accounting policies were made during the financial year.

2.7 Correction of Errors

No material errors were detected during the financial year.

2.8 Materiality

In determining the information to be disclosed in these notes regarding the various items included in the financial statements and other matters, the Company has applied the concept of materiality, in accordance with the Conceptual Framework of the Spanish General Chart of Accounts (Plan General de Contabilidad – PGC), in relation to these abbreviated annual financial statements.

3. Allocation of Profit or Loss

The proposed appropriation of profit (loss) for the 2025 financial year and the previous financial year, as approved by the Board of Directors, is set out in the following table:

DISTRIBUTION BASE	Financial Year 2025	Financial Year 2024
Profit and loss account balance	428.863,57	(1.639,37)
TOTAL DISTRIBUTION BASE = TOTAL ALLOCATION	**428.863,57**	**(1.639,37)**

ALLOCATION TO	Financial Year 2025	Financial Year 2024
Legal Reserve	42.886,36	0,00
Voluntary Reserves	130.462,04	0,00
Dividends	253.875,80	0,00
Offset against Accumulated Losses	1.639,37	(1.639,37)
TOTAL APPROPRIATION = TOTAL PROFIT (LOSS) AVAILABLE F	**428.863,57**	**(1.639,37)**

4. Recognition and Measurement Standards

4.1. Intangible Assets

Intangible assets are initially recognised at cost, either the acquisition cost or production cost. Intangible assets acquired through business combinations are recognised at their fair value at the acquisition date.

Subsequent to initial recognition, intangible assets are measured at cost less accumulated amortisation and, where applicable, accumulated impairment losses.

Amortisation of intangible assets is calculated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The amortisation methods and periods are reviewed at each financial year-end and adjusted prospectively where necessary. At least annually, the existence of indicators of impairment is assessed.

The Company recognises any impairment loss arising from a decline in the carrying amount of these assets in the statement of profit or loss under the caption "Net impairment losses". The criteria applied for the recognition of impairment losses and, where appropriate, the reversal of impairment losses recognised in previous financial years are consistent with those applied to property, plant and equipment and are described below. During the current financial year, no net impairment losses relating to intangible assets have been recognised.

Intangible assets are amortised on a straight-line basis over their estimated useful lives, as shown below:

	Years	**Annual %**
Computer Software	3	33%

Where the useful life of these assets cannot be estimated reliably, they shall be amortised over a period of ten years, without prejudice to the specific requirements established for intangible assets under the applicable accounting standards.

The Company capitalises, as part of the cost of intangible assets that require a period of more than one year to be ready for their intended use, operation or sale, borrowing costs directly attributable to their acquisition, construction or production, whether arising from specific or general borrowings.

4.1.2. Computer Software

Computer software is measured at acquisition cost or production cost. This caption includes expenditure incurred in the development of websites, provided that their use is expected to extend over more than one financial year. The estimated useful life of these assets is three years.

4.2. Investment Property

The Company classifies as investment property those non-current assets comprising land or buildings that are held to earn rental income, for capital appreciation, or both, rather than for use in the production or supply of goods or services, for administrative purposes, or for sale in the ordinary

course of business. This category also includes land and buildings whose future use has not been determined at the date of their recognition in the Company's assets.

Investment property is measured in accordance with the accounting policies applicable to property, plant and equipment in respect of land and buildings, as follows:

- Land is measured at acquisition cost, including any costs directly attributable to preparing the land for its intended use, such as fencing, earthworks, drainage and sanitation works, demolition costs where necessary to enable new construction, inspection and surveying costs incurred prior to acquisition, and the initial estimate of the present value of obligations arising from site restoration or rehabilitation.

- Buildings are measured at acquisition cost or production cost, including permanent installations and fixtures, taxes directly attributable to construction, and professional fees relating to project design and construction supervision.

Leases covering both land and buildings are classified as either operating leases or finance leases using the same criteria applicable to leases of other types of assets.

However, as land normally has an indefinite economic life, in the case of a finance lease covering both land and buildings, the land and building components are considered separately. The land component is classified as an operating lease unless ownership is expected to transfer to the lessee at the end of the lease term.

For this purpose, the minimum lease payments are allocated between the land and building components in proportion to the relative fair values of the leasehold interests in each component, unless such allocation cannot be made reliably, in which case the entire lease is classified as a finance lease unless it is evident that it should be classified as an operating lease.

All leases of land and buildings entered into by the Company are classified as operating leases.

Investment property is depreciated on a straight-line basis over its estimated useful life:

	Years	**Annual%**
Buildings	50	2%

The Company assesses, at least at each financial year-end, whether there are any indications that its investment property may be impaired, such that the recoverable amount of those assets is lower than their carrying amount. Where any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of any impairment loss. Where an asset does not generate

cash flows that are largely independent from those of other assets or groups of assets, the Company determines the recoverable amount of the cash-generating unit (CGU) to which the asset belongs.

Where the estimated recoverable amount is lower than the carrying amount of the asset, the corresponding impairment loss is recognised in the statement of profit or loss, reducing the carrying amount of the asset to its recoverable amount.

Following the recognition or reversal of an impairment loss, depreciation charges for subsequent financial years are adjusted to reflect the asset's revised carrying amount.

Notwithstanding the above, where the specific circumstances of an asset indicate that an impairment loss is irreversible, such loss is recognised directly in the gains/(losses) on disposal of non-current assets caption of the statement of profit or loss.

4.3. Financial Assets and Financial Liabilities

The Company recognises, within the caption financial instruments, those contracts that give rise to a financial asset of one entity and, simultaneously, to a financial liability or an equity instrument of another entity. Accordingly, this accounting policy applies to the following financial instruments.

a) Financial Assets:

- Cash and cash equivalents.
- Trade receivables: trade debtors and other receivables.
- Loans and receivables from third parties, including loans granted and receivables arising from the disposal of non-current assets.
- Debt securities issued by other entities, such as debentures, bonds and promissory notes.
- Equity instruments issued by other entities, including shares, interests in collective investment schemes and other equity instruments.
- Derivative financial instruments with a favourable fair value for the Company, including futures, options, financial swaps and forward foreign exchange contracts.
- Other financial assets, such as deposits with credit institutions, employee loans and advances, guarantees and deposits provided, dividends receivable and unpaid amounts called on the Company's own equity instruments.

b) Financial liabilities:

- Trade payables and other payables arising from commercial transactions.
- Bank borrowings.
- Debt securities issued, such as bonds and promissory notes.

- Derivative financial instruments with an unfavourable fair value for the Company, including futures, options, financial swaps and forward foreign exchange contracts.
- Financial liabilities with special characteristics.
- Other financial liabilities, including borrowings from third parties (other than credit institutions), loans arising from the acquisition of non-current assets, guarantees and deposits received, and unpaid amounts called by third parties on equity interests.

c) Equity instruments: All financial instruments classified within equity, including issued ordinary shares.

4.3.1. Long-term and Short-term Financial Investments

Financial Assets Measured at Amortised Cost.

A financial asset is classified in this category, even if it is traded on an organised market, where the Company holds the investment with the objective of collecting the contractual cash flows and the contractual terms of the financial asset give rise, on specified dates, to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Contractual cash flows consisting solely of payments of principal and interest on the outstanding principal amount are those arising from an arrangement that has the characteristics of a basic lending agreement, irrespective of whether the transaction bears a zero or below-market interest rate.

As a general rule, this category includes trade receivables (financial assets arising from the sale of goods or the rendering of services in the ordinary course of business with deferred payment terms) and non-trade receivables (financial assets that are neither equity instruments nor derivatives, do not arise from commercial transactions, and whose cash flows are fixed or determinable, resulting from loans or credit facilities granted by the Company).

Accordingly, this category includes loans and receivables, as well as debt securities with fixed maturities and fixed or determinable cash flows that are traded in an active market and which the Company has both the intention and the ability to hold until maturity.

- Initial measurement: Financial assets are initially measured at fair value plus any transaction costs directly attributable to their acquisition. However, trade receivables with a maturity of one year or less that do not bear an explicit contractual interest rate, together with loans to employees, dividends receivable and unpaid amounts called on equity instruments that are expected to be received in the short term, may be measured at their nominal amount where the effect of discounting future cash flows is not material.

- Subsequent measurement: Financial assets are subsequently measured at amortised cost, with interest income recognised in the statement of profit or loss using the effective interest method.

  Notwithstanding the above, receivables with a maturity of one year or less that are initially measured at their nominal amount, in accordance with the preceding paragraph, shall continue to be measured at that amount unless they become impaired.

  Where the contractual cash flows of a financial asset are modified as a result of the issuer's financial difficulties, the Company shall assess whether an impairment loss should be recognised.

- Impairment: The Company recognises impairment losses for the difference between the recoverable amount of trade and other receivables and their carrying amount.

At least at each financial year-end, the Company recognises any necessary impairment losses where there is objective evidence that the value of a financial asset included in this category, or of a group of financial assets with similar credit risk characteristics assessed collectively, has become impaired as a result of one or more events occurring after its initial recognition, giving rise to a reduction in, or delay of, the estimated future cash flows, which may result, among other factors, from the debtor's insolvency.

The impairment loss on these financial assets is measured as the difference between their carrying amount and the present value of the estimated future cash flows, including, where appropriate, those expected to arise from the enforcement of collateral or personal guarantees, discounted using the effective interest rate determined at the date of initial recognition.

Impairment losses, together with any subsequent reversals where the amount of the impairment decreases due to an event occurring after the impairment was recognised, are recognised as an expense or as income, respectively, in the statement of profit or loss. The reversal of an impairment loss is limited to the carrying amount that would have been recognised had no impairment loss previously been recorded..

Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss.

This category includes all financial assets unless they are required to be classified in one of the other categories. Financial assets held for trading are mandatorily classified within this category.

For equity instruments that are neither held for trading nor measured at cost, the Company may make an irrevocable election, at the time of initial recognition, to present subsequent changes in fair value directly in equity.

In addition, the Company may, upon initial recognition, irrevocably designate a financial asset as measured at fair value through profit or loss where doing so eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (an accounting mismatch)..

- Initial measurement: Financial assets are initially measured at fair value. Transaction costs directly attributable to their acquisition are recognised immediately in the statement of profit or loss.

- Subsequent measurement: Financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss.

- Impairment: No impairment losses are recognised in respect of these financial assets, as they are continuously measured at fair value, with all changes in fair value recognised directly in the statement of profit or loss.

Financial Assets Measured at Cost.

This category includes, among others, investments in the equity of group companies, jointly controlled entities and associates, as well as other investments in equity instruments whose fair value cannot be determined by reference to a quoted price in an active market for an identical instrument, or for which a reliable estimate of fair value cannot otherwise be obtained.

This category also includes participating loans whose interest is contingent in nature, together with any other financial asset that would otherwise have been classified as fair value through profit or loss where a reliable estimate of its fair value cannot be obtained.

- Initial measurement: Financial assets are initially measured at cost, which is equivalent to the fair value of the consideration transferred plus any transaction costs directly attributable to their acquisition.

- Subsequent measurement: Equity instruments included in this category are subsequently measured at cost, less, where appropriate, any accumulated impairment losses.

- Impairment: At least at each financial year-end, the Company assesses whether there is objective evidence that the carrying amount of an investment is not recoverable. Where such evidence exists, the Company recognises an impairment loss equal to the difference between

the carrying amount of the investment and its recoverable amount, being the higher of its fair value less costs to sell and the present value of the future cash flows expected to be derived from the investment.

In the case of equity instruments, future cash flows are estimated either by reference to the dividends expected to be received from the investee together with the proceeds expected on disposal or derecognition of the investment, or by estimating the Company's share of the future cash flows expected to be generated by the investee, both from its ordinary activities and from its disposal or derecognition.

Unless there is more reliable evidence of the recoverable amount of investments in equity instruments, the estimated impairment loss on this class of assets is determined by reference to the investee's equity, together with any unrecognised gains existing at the valuation date, net of the related tax effect. In determining this value, where the investee itself holds interests in other entities, consideration is given to the equity reflected in the consolidated annual financial statements prepared in accordance with the Spanish Commercial Code and its implementing regulations.

Impairment losses and any subsequent reversals are recognised as an expense or as income, respectively, in the statement of profit or loss. Any reversal of an impairment loss is limited to the carrying amount that would have been recognised had no impairment loss previously been recorded.

Financial Assets at Fair Value through Other Comprehensive Income.

A financial asset is classified in this category where the contractual terms of the financial asset give rise, on specified dates, to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding, and the asset is neither held for trading nor required to be classified as a financial asset measured at amortised cost. This category also includes investments in equity instruments that would otherwise be classified as financial assets at fair value through profit or loss, for which the Company has made the irrevocable election, upon initial recognition, to present subsequent changes in fair value in other comprehensive income.

- Initial measurement: Financial assets are initially measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, is the transaction price, equivalent to the fair value of the consideration transferred plus any transaction costs directly attributable to their acquisition.

- Subsequent measurement: Financial assets are subsequently measured at fair value, without deducting any transaction costs that may be incurred on disposal. Changes in fair value are recognised directly in equity until the financial asset is derecognised or becomes impaired,

at which point the cumulative gain or loss previously recognised in equity is reclassified to the statement of profit or loss.

- Impairment: At least at each financial year-end, the Company assesses whether there is objective evidence that a financial asset has become impaired as a result of one or more events occurring after its initial recognition, giving rise to delays in the estimated future cash flows or to the non-recoverability of the asset's carrying amount, as evidenced, for example, by a significant or prolonged decline in its fair value.

Where, in subsequent financial years, the fair value of the asset increases, any impairment loss recognised in previous periods is reversed through the statement of profit or loss. However, where the increase in fair value relates to an equity instrument, any impairment loss recognised in previous financial years is not reversed through the statement of profit or loss; instead, the increase in fair value is recognised directly in equity.

Interest and Dividends Received from Financial Assets

Interest and dividends arising from financial assets accrued after the date of acquisition are recognised as income in the statement of profit or loss. Interest income is recognised using the effective interest method, while dividend income from investments in equity instruments is recognised when the Company's right to receive payment has been established.

On initial recognition of financial assets, accrued but unpaid explicit interest is recognised separately according to its maturity. Likewise, dividends declared by the competent corporate body prior to the acquisition date are recognised separately on initial measurement..

Derecognition of Financial Assets

The Company derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the asset expire or are transferred, provided that substantially all the risks and rewards of ownership have also been transferred. In the case of trade receivables, this generally occurs when the risks of default and late payment have been transferred.

Upon derecognition of a financial asset, the difference between the consideration received, net of attributable transaction costs, and the carrying amount of the asset, together with any cumulative gain or loss previously recognised directly in equity, is recognised in the statement of profit or loss for the financial year in which the derecognition occurs.

Conversely, where the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a financial asset, the asset is not derecognised. Instead, the Company recognises a financial liability equal to the consideration received in respect of the transfer of the financial asset.

4.3.2. Financial Liabilities

For measurement purposes, financial liabilities are classified into one of the following categories:

Financial Liabilities Measured at Amortised Cost.

This category includes all financial liabilities except those required to be measured at fair value through profit or loss. As a general rule, this category includes trade payables and non-trade payables.

Participating loans having the characteristics of ordinary loan arrangements are also included within this category, irrespective of whether they bear a zero or below-market interest rate.

- Initial measurement: Financial liabilities are initially measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, is the transaction price, equivalent to the fair value of the consideration received, adjusted for any transaction costs directly attributable to the liability. However, trade payables with a maturity of one year or less that do not bear an explicit contractual interest rate, together with unpaid amounts called by third parties on equity interests that are expected to be settled in the short term, may be measured at their nominal amount where the effect of discounting future cash flows is not material.

- Subsequent measurement: Financial liabilities are subsequently measured at amortised cost. Interest expense is recognised in the statement of profit or loss using the effective interest method. Notwithstanding the above, liabilities with a maturity of one year or less that were initially measured at their nominal amount, in accordance with the preceding paragraph, shall continue to be measured at that amount.

Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss.

This category includes financial liabilities that meet any of the following conditions:

- They are held for trading;

- Upon initial recognition, they have been irrevocably designated by the Company as financial liabilities measured at fair value through profit or loss, provided that such designation meets the criteria established by the applicable accounting standards.

- Hybrid financial liabilities may also be irrevocably designated, in their entirety, as financial liabilities at fair value through profit or loss, provided that they meet the requirements established in the Spanish General Chart of Accounts (PGC).

    - Initial measurement: Financial liabilities are initially measured at fair value, which, unless there is evidence to the contrary, is the transaction price and is equivalent to the fair value of the consideration received. Any transaction costs directly attributable to the liability are recognised immediately in the statement of profit or loss.

    - Subsequent measurement: Financial liabilities are subsequently measured at fair value through profit or loss.

Derecognition of Financial Liabilities

The Company derecognises a financial liability, or part of a financial liability, when the obligation has been extinguished; that is, when it has been discharged, cancelled or has expired.

4.3.3. Guarantees and Security Deposits Given and Received

Guarantees and security deposits provided or received as security for certain obligations are measured at the amount actually paid or received, which does not differ significantly from their fair value.

In the case of security deposits given or received in connection with operating leases or service contracts, the difference between their fair value and the amount paid or received is recognised as a prepaid or deferred lease payment or service fee and is recognised in the statement of profit or loss over the lease term or the period during which the services are provided, in accordance with the Company's accounting policy for revenue from the sale of goods and the rendering of services.

In estimating the fair value of security deposits, the remaining contractual term during which the deposit is not refundable is used as the relevant period, without taking into account the statistical likelihood of its early return.

Where the security deposit is short-term, discounting of future cash flows is not required if the effect of discounting is not material.

4.3.4. Fair Value

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer or settle a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. Fair value is determined without deducting any transaction costs that may be incurred on disposal or transfer. Under no

circumstances shall the price arising from a forced or distressed transaction, or from an involuntary liquidation, be regarded as fair value.

As a general rule, when measuring financial instruments at fair value, the Company determines fair value by reference to a reliable market value, with the quoted price in an active market representing the best evidence of fair value. For those financial instruments for which there is no active market, fair value is determined, where appropriate, by applying recognised valuation techniques and models.

The carrying amount of trade receivables and trade payables is considered to approximate their fair value.

4.4. Income Tax

Income tax expense comprises the sum of current tax and deferred tax. Current tax is determined by applying the applicable tax rate to the taxable profit for the financial year, after deducting any tax credits, allowances and incentives applied during the year.

Deferred tax assets and liabilities arise from temporary differences, defined as the amounts expected to be recoverable from or payable to the tax authorities in future periods as a result of differences between the carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases. These amounts are measured using the tax rates expected to apply in the period in which the assets are realised or the liabilities are settled.

Deferred tax assets also arise from tax loss carry-forwards and unused tax credits available for offset against future taxable profits.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where such temporary differences arise from the initial recognition of goodwill or from the initial recognition of assets and liabilities in a transaction that is not a business combination and that, at the date of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit.

Deferred tax assets arising from deductible temporary differences are recognised only to the extent that it is probable that the Company will generate sufficient future taxable profits against which they can be utilised, provided that they do not arise from the initial recognition of assets and liabilities in a transaction other than a business combination that, at the date of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit. Other deferred tax assets, including those arising from tax loss carry-forwards and unused tax credits, are recognised only when it is considered probable that sufficient future taxable profits will be available against which they can be utilised.

At each reporting date, recognised deferred tax assets and liabilities are reviewed to ensure that they remain recoverable or payable, and any necessary adjustments are made based on the outcome of the relevant assessments.

Deferred tax income or expense comprises the recognition and reversal of deferred tax assets and liabilities and, where applicable, the recognition in the statement of profit or loss of amounts previously recognised directly in equity arising from tax credits and other tax incentives that are, in substance, government grants..

4.5. Revenue and Expenses

The most significant accounting policies applied by the Company in recognising revenue and expenses are as follows:

Revenue from Contracts with Customers

The Company recognises revenue arising from a contract when (or as) control of the promised goods or services is transferred to the customer (that is, when the relevant performance obligation is satisfied).

Revenue from the sale of goods and the rendering of services is measured at the amount of cash received or, where applicable, at the fair value of the consideration received or receivable, which, unless there is evidence to the contrary, is the agreed transaction price less any discounts, taxes and any interest component included in the nominal amount of the related receivables. Revenue also includes the best estimate of any variable consideration to the extent that it is highly probable that a significant reversal of the recognised revenue will not occur.

Revenue is recognised when (or as) control of the promised goods or services is transferred to the customer.

Revenue recognised over time, relating to goods or services for which control is transferred continuously rather than at a point in time, is measured by reference to the stage of completion of the performance obligation at the reporting date, provided that the progress towards completion can be measured reliably. Where reliable measurement is not possible, revenue is recognised only to the extent of costs incurred that are expected to be recoverable.

Rent-free periods and lease incentives are recognised on a straight-line basis over the entire non-cancellable term of the lease agreement. Where a lease agreement terminates earlier than originally expected, any unamortised balance relating to rent-free periods or lease incentives is recognised in the statement of profit or loss immediately prior to the termination of the lease.

Expenses

Expenses are recognised in the statement of profit or loss when a decrease in future economic benefits related to a reduction in an asset or an increase in a liability has occurred and can be measured reliably. Accordingly, an expense is recognised simultaneously with the recognition of the related increase in a liability or decrease in an asset.

An expense is also recognised immediately when an expenditure does not give rise to future economic benefits or when it does not meet the criteria for recognition as an asset..

Interest Income and Expense and Similar Items

As a general rule, interest income and interest expense are recognised using the effective interest method.

Dividend income is recognised when the Company's right to receive payment has been established, that is, when the competent governing body of the investee has approved the distribution of the dividend.

4.6. Provisions and Contingencies

Provisions are recognised for present obligations existing at the reporting date that arise from past events and are expected to result in an outflow of economic resources from the Company, where the amount or timing of settlement is uncertain. Such provisions are recognised in the statement of financial position at the present value of the best estimate of the expenditure required to settle the obligation.

Any reimbursement expected to be received from a third party upon settlement of the obligation is not offset against the related provision. Instead, the corresponding receivable is recognised as an asset only when it is virtually certain that the reimbursement will be received. The amount recognised as an asset shall not exceed the amount of the related provision..

4.7. Accounting Policies Applied to Employee Benefits

For defined benefit plans, contributions give rise to a long-term employee benefit liability where, at the reporting date, accrued contributions remain unpaid.

The amount recognised as a provision for long-term employee benefits is measured as the difference between the present value of the defined benefit obligation and the fair value of any plan assets designated to settle those obligations.

Except where termination is justified by cause, Spanish companies are required to pay compensation to employees upon termination of their employment.

In the absence of any foreseeable need for abnormal workforce reductions, and as employees who retire or voluntarily leave the Company are not entitled to termination compensation, severance payments are recognised as an expense when the decision to terminate the employment relationship is taken..

4.8. Accounting Policies Applied to Transactions with Related Parties

Where applicable, transactions between group companies, irrespective of the degree of relationship, are accounted for in accordance with the general accounting principles. The assets, liabilities and other elements exchanged in such transactions are initially recognised at their fair value. Subsequent measurement is carried out in accordance with the specific accounting policies applicable to the relevant assets, liabilities or equity instruments.

This accounting policy applies to the related parties defined in Accounting Standard for the Preparation of Annual Financial Statements No. 13 of the Spanish General Chart of Accounts (PGC). In this regard:

a) An entity is considered to form part of the Group where both entities are linked through a direct or indirect control relationship equivalent to that defined in Article 42 of the Spanish Commercial Code, or where the entities are controlled, by any means, by one or more legal entities acting jointly or are under common management pursuant to contractual arrangements or provisions contained in their articles of association.

b) An entity is considered an associate where, although it does not qualify as a Group entity under the criteria described above, the Company or its controlling individuals exercise significant influence over that entity, as defined in Accounting Standard for the Preparation of Annual Financial Statements No. 13 of the Spanish General Chart of Accounts (PGC).

c) A party is considered to be related to another party where one of them exercises, or has the ability to exercise, directly or indirectly, or by virtue of agreements or arrangements between shareholders or equity holders, control or significant influence over the financial and operating policy decisions of the other, as further defined in Accounting Standard for the Preparation of Annual Financial Statements No. 15 of the Spanish General Chart of Accounts (PGC).

Related parties of the Company include, in addition to group companies, associates and jointly controlled entities, individuals who, directly or indirectly, hold an interest in the voting rights of the

Company or its parent undertaking that enables them to exercise significant influence over either entity, together with their close family members.

Related parties also include key management personnel of the Company or its parent undertaking, being those individuals having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Company, whether directly or indirectly. This category includes the members of the Board of Directors, senior management and their close family members, as well as entities over which such individuals are able to exercise significant influence.

Entities that share one or more directors or members of senior management with the Company are also regarded as related parties, unless such individuals do not exercise significant influence over the financial and operating policies of both entities. Where applicable, the close family members of the natural person acting as representative of a corporate director of the Company are likewise considered related parties.

5. Inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias

a) Intangible Assets

The movement in intangible assets during the financial year was as follows:

	Computer Software	Total
A) GROSS CARRYING AMOUNT AT 1 JANUARY 2024	**0,00**	**0,00**
B) GROSS CARRYING AMOUNT AT 31 DECEMBER 2024	**0,00**	**0,00**
C) GROSS CARRYING AMOUNT AT 1 JANUARY 2025	**0,00**	**0,00**
(+) Other additions	3.430,76	3.430,76
D) GROSS CARRYING AMOUNT AT 31 DECEMBER 2025	**3.430,76**	**3.430,76**
E) ACCUMULATED AMORTISATION AT 1 JANUARY 2024	**0,00**	**0,00**
F) ACCUMULATED AMORTISATION AT 31 DECEMBER 2024	**0,00**	**0,00**
G) ACCUMULATED AMORTISATION AT 1 JANUARY 2025	**0,00**	**0,00**
(+) Amortisation charge for the financial year	(783,02)	(783,02)
H) ACCUMULATED AMORTISATION AT 31 DECEMBER 2025	**(783,02)**	**(783,02)**

There were no fully amortised intangible assets at 31 December 2025 or 2024.

No impairment losses were recognised in respect of intangible assets as at 31 December 2025 or 2024.

b) Investment Property

The movement in investment property during the financial year was as follows:

	Land	Buildings	Investment Property under Construction	Total
A) GROSS CARRYING AMOUNT AT 1 JANUARY 2024	-	-	-	-
B) GROSS CARRYING AMOUNT AT 31 DECEMBER 2024	-	-	-	-
C) GROSS CARRYING AMOUNT AT 1 JANUARY 2025	-	-	-	-
(+) Additions through business combinations	5.165.212,63	524.095,62	1.032.507,10	6.721.815,35
(+) Other additions	1.729.791,29	325.175,89	289.375,11	2.344.342,29
(–) Disposals, derecognitions or reductions	- 435.337,92	- 67.712,98	-	- 503.050,90
D) GROSS CARRYING AMOUNT AT 31 DECEMBER 2025	**6.459.666,00**	**781.558,53**	**1.321.882,21**	**8.563.106,74**
E) ACCUMULATED DEPRECIATION AT 1 JANUARY 2024	-	-	-	-
F) ACCUMULATED DEPRECIATION AT 31 DECEMBER 2024	-	-	-	-
G) ACCUMULATED DEPRECIATION AT 1 JANUARY 2025	-	-	-	-
(+) Depreciation charge for the financial year	-	- 7.319,75	-	- 7.319,75
(+) Increases arising from acquisitions or transfers	-	- 20.618,36	-	- 20.618,36
H) ACCUMULATED DEPRECIATION AT 31 DECEMBER 2025	-	**- 27.938,11**	-	**- 27.938,11**

There were no fully depreciated items of property, plant and equipment at 31 December 2025 or 2024.

During the financial year 2025, a building with a carrying amount of EUR 503,050.90 was disposed of, comprising EUR 435,437.92 relating to land and EUR 67,612.98 relating to buildings. The disposal resulted in a gain on disposal of non-current assets amounting to EUR 296,949.10.

The acquisition and subsequent disposal of the above property took place during the 2025 financial year within ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., the entity absorbed by BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. as part of the merger transaction described in these notes to the financial statements. As a result of the accounting effects arising from the merger, this transaction has been incorporated into the Company's statement of profit or loss for the financial year ended 31 December 2025.

No impairment losses were recognised in respect of investment property as at 31 December 2025 or 2024.

6. Activos fi Financial Assets

The Company does not hold any non-current financial assets.

As at 31 December 2025, there were no outstanding legal proceedings or claims that could have a material effect on trade and other receivables. No impairment losses were recognised in respect of financial assets during the financial years ended 31 December 2025 and 2024.

The Company does not hold any financial assets designated at fair value.

The Company does not hold any investments in entities that qualify as group companies, jointly controlled entities or associates.

7. Financial Liabilities

Maturity Analysis

The maturity profile of the Company's financial liabilities, showing the amounts falling due in each of the following years from the reporting date through to their final maturity, is set out in the table below:

	Maturity (Years)						
	One	**Two**	**Three**	**Four**	**Five**	**More than 5**	**Total**
Borrowings	**235.490,33**	**163.433,68**	**168.938,57**	**174.631,14**	**172.473,15**	**2.325.374,19**	**3.240.341,06**
Bank Borrowings	157.586,08	163.433,68	168.938,57	174.631,14	172.473,15	987.241,64	1.824.304,26
Other Financial Liabilities	77.904,25	-	-	-	-	1.338.132,55	1.416.036,80
Trade and Other Payables	**375.367,75**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**375.367,75**
Trade Payables	*318.690,41*	-	-	-	-	-	*318.690,41*
Other Payables	*49.818,82*	-	-	-	-	-	*49.818,82*
Employee Payables	*6.858,52*	-	-	-	-	-	*6.858,52*
Total	**610.858,08**	**163.433,68**	**168.938,57**	**174.631,14**	**172.473,15**	**2.325.374,19**	**3.615.708,81**

8. Equity

Share Capital

At the beginning of the 2025 financial year, the Company's share capital amounted to EUR 60,000.00, represented by 10,000 registered shares with a nominal value of EUR 6.00 each. As at 31 December 2024, an amount of EUR 45,000.00 remained unpaid, which was fully paid during the 2025 financial year.

During 2025, as part of the partial demerger of K-TIRIO INVESTMENT, S.L. in favour of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A., the Company carried out a share capital increase of EUR 4,944,000.00 through the issuance of 824,000 registered shares, each with a nominal value of EUR 6.00.

As at 31 December 2025, the Company's share capital amounted to EUR 5,004,000.00, represented by 834,000 registered shares with a nominal value of EUR 6.00 each. The share capital was fully subscribed and fully paid up.

The subsequent merger by absorption of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U. by the Company did not result in any further increase in share capital, any share exchange or any cash consideration.

All shares belong to a single class and series and confer the same voting and economic rights on their holders.

As at 31 December 2025, the Company did not hold any treasury shares, either directly or indirectly through third parties acting on its behalf.

The Company was incorporated less than five years ago and, accordingly, Article 348 bis of the Spanish Companies Act (Ley de Sociedades de Capital) is not applicable.

Legal Reserve

In accordance with the Spanish Companies Act (Ley de Sociedades de Capital), 10% of the profit for the financial year must be allocated to the legal reserve until such reserve reaches 20% of the Company's share capital. The legal reserve may only be used to offset losses or to increase share capital to the extent that it exceeds 10% of the increased share capital.

As at 31 December 2025 and 31 December 2024, the balance of the legal reserve amounted to EUR 0.

Other Reserves

As a result of the merger by absorption of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., a merger reserve amounting to EUR 485,767.71 has been recognised.

9. Tax Position

9.1 Balances with Public Authorities

The composition of the balances with Public Authorities is as follows:

	Financial Year 2025	Financial Year 2024
Receivable		
VAT and IGIC recoverable	2.393,44	-
Recoverable input VAT and IGIC	-	191,44
Payable		
Income tax payable	57.782,80	-
Taxes withheld payable	5.745,33	77,02
Social Security payable	2.392,11	-

9.2 Income Tax

The calculation of the corporate income tax for the financial year ended 31 December 2025 is set out below:

	1. Current Tax	2. Deferred Tax Movement		3. TOTAL (1+2)
		a) Movement in Deferred Tax Assets	b) Movement in Deferred Tax Liabilities	
		Temporary Differences	Temporary Differences	
Recognised in profit or loss, of which:	57.782,80	0,00	0,00	57.782,80
- Continuing operations	57.782,80	0,00	0,00	57.782,80

No corporate income tax balance was recognised in the financial year ended 31 December 2024.

During the 2025 financial year, the Company did not generate any tax withholdings or payments on account.

The Company has elected to apply the special tax regime established under Law 11/2009 of 26 October, applicable to Spanish Listed Real Estate Investment Companies (SOCIMIs).

Under this regime, the Company is generally subject to a 0% corporate income tax rate, without prejudice to any special levies that may become applicable in specific circumstances provided for under the SOCIMI tax legislation.

Notwithstanding the above, during the 2025 financial year the Company recognised a corporate income tax expense of EUR 57,782.80, relating to transactions that do not qualify for the SOCIMI special tax regime.

The tax years open to inspection comprise the four most recent financial years. Tax returns cannot be regarded as final until the applicable statute of limitations has expired or they have been accepted by the tax authorities. Furthermore, tax legislation is subject to different interpretations. The Board of Directors considers that any additional tax liabilities that might arise as a result of a tax inspection would not have a material effect on the abridged annual financial statements taken as a whole..

10. Related Party Transactions and Balances

For the purposes of the presentation of the Company's annual financial statements, another entity is considered to be part of the Group where both entities are linked through a direct or indirect control relationship equivalent to that provided for in Article 42 of the Spanish Commercial Code in relation to groups of companies, or where the entities are controlled, by any means, by one or more natural or legal persons acting jointly or operating under common management pursuant to contractual arrangements or provisions contained in their articles of association.

Information regarding the Company's transactions and balances with related parties is set out in the table below:

Related Party Transactions	2025	2024
15. Finance Costs	**33.954,40**	-

Pending Balances with Related Parties	2025	2024
B. CURRENT ASSETS	**26.681,66**	**-**
III. Trade and Other Receivables	**26.681,66**	**-**
1. Trade Receivables	26.681,66	-
C. NON-CURRENT LIABILITIES	**1.334.863,61**	**-**
III. Non-current Borrowings	**1.334.863,61**	**-**
3. Other Non-current Borrowings	1.334.863,61	-
D. CURRENT LIABILITIES	**19.264,71**	**1.063,00**
III. Current Borrowings	**19.264,71**	**1.063,00**
3. Other Current Borrowings	19.264,71	1.063,00

The members of the Board of Directors have not reported any direct or indirect conflicts of interest with the Company, in accordance with Article 229.3 of the Spanish Companies Act (Ley de Sociedades de Capital).

11. Other information

a) Employees

The average number of employees during the financial year was as follows:

	2025	2024
Total average number of employees	1,75	0

b) Government Grants

During the 2025 financial year, the Company recognised a government grant amounting to EUR 3,000.00 under the Kit Digital programme, as a result of the merger by absorption of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U.

The grant relates to computer software and digital solutions recognised as part of the Company's assets. It is recognised in the statement of profit or loss on a systematic basis over the useful lives of te related subsidised assets, in line with the depreciation charge recognised for those assets.

As at 31 December 2025, the balance of the grant deferred for recognition in profit or loss amounted to EUR 2,000.

c) Events after the Reporting Date.

Subsequent to the reporting date, the shares of BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. were admitted to trading on Euronext. The technical admission date was 9 March 2026, and the first trading date was 10 March 2026.

This subsequent event does not require any adjustment to these abridged annual financial statements. However, it is disclosed due to its significance for the Company and for compliance with the requirements applicable to SOCIMIs.

No other significant events have occurred between the reporting date and the date on which these abridged annual financial statements were authorised for issue..

12. Risk Management – Information on the Nature and Extent of Risks Arising from Financial Instruments

The Company's risk management policies have been approved by the Board of Directors.

a) Credit Risk

Credit risk represents the potential loss that the Company would incur if a counterparty failed to fulfil its contractual payment obligations. It therefore reflects the risk that financial assets may not be recovered at their carrying amount or within the agreed payment terms.

b) Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company may be unable to obtain sufficient liquid funds, or access such funds at an appropriate cost, to meet its payment obligations as they fall due. The Company's objective is to maintain an adequate level of liquidity at all times. Its policies establish minimum liquidity levels that must be maintained on an ongoing basis.

c) Market Risk

Market risk is the risk of loss arising from changes in the fair value or future cash flows of a financial instrument as a result of fluctuations in market prices. Market risk includes interest rate risk, foreign exchange risk and other price risks.

Interest Rate Risk: Investments in fixed-income assets are exposed to changes in interest rates. The sensitivity to interest rate movements is generally lower for short-term assets and higher for long-term assets.

Foreign Exchange Risk: Investments denominated in currencies other than the euro are exposed to the risk of fluctuations in foreign exchange rates.

Other Price Risk: Unlisted equity investments and investment funds are exposed to changes in their fair value resulting from fluctuations in the market prices of those investments.

13. Disclosure Requirements Arising from the Company's SOCIMI Status (Law 11/2009)

1. Reserves Arising from Financial Years Prior to the Application of the Special Tax Regime.

As the Company was recently incorporated, it has no positive reserves arising from financial years prior to the application of the special tax regime established under Law 11/2009.

The balance of accumulated losses brought forward, amounting to EUR 1,639.17, corresponds to the loss for the financial year ended 31 December 2024.

2. Reserves Arising from Financial Years in Which the Special Tax Regime Established under Law 11/2009 Has Been Applied, Distinguishing Between Reserves Derived from Income Subject to the 0%, 15% or 19% Tax Rates and, Where Applicable, Those Subject to the General Corporate Income Tax Rate.

As the Company was recently incorporated, there are no reserves arising from profits generated in financial years prior to the application of the special tax regime established under Law 11/2009.

The merger reserve recognised during the 2025 financial year, amounting to EUR 485,767.71, does not arise from profits generated by the Company, but from the merger by absorption of ARLEM REAL ESTATE, S.L.U.

3. Dividends Distributed out of Profits for Each Financial Year in Which the Special Tax Regime Established under Law 11/2009 Has Applied, Distinguishing Between Dividends Derived from Income Subject to the 0%, 15% or 19% Tax Rates and, Where Applicable, Those Derived from Income Subject to the General Corporate Income Tax Rate.

During the 2025 financial year, no dividends were distributed out of profits generated in financial years in which the special tax regime established under Law 11/2009 was applicable.

4. Where Dividends Are Distributed out of Reserves, Identification of the Financial Year from Which the Relevant Reserves Originate and Whether Such Reserves Were Subject to the 0%, 15%, 19% or the General Corporate Income Tax Rate.

During the 2025 financial year, no dividends were distributed out of reserves.

5. Date of the Resolution Approving the Distribution of the Dividends Referred to in Sections c) and d) Above.

During the 2025 financial year, no resolution was passed approving the distribution of dividends.

6. Acquisition Date of Investment Properties Held for Letting and of Equity Interests in the Entities Referred to in Article 2(1) of Law 11/2009.

As at 31 December 2025, the Company did not hold any equity interests in the entities referred to in Article 2(1) of Law 11/2009.

Details of the investment properties held for letting or intended to be made available for letting are set out below:

Number	Property Type	Location	Acquisition Date
1	Residential Building	C/ Vizconde de Matamala 28 (Madrid)	09/12/2025
2	Residential Building	C/ Vicente Martin Arias 9 (Madrid)	14/10/2024
3	Residential Building	C/ Malcampo nº 3 (Madrid)	11/07/2024
4	Residential Building	C/ Jose Picon 18 (Madrid)	07/07/2020
5	Residential Building	C/ San Isidro Labrador 20 (Madrid)	25/11/2022

The acquisition dates shown for the properties located at C/ Vicente Martín Arias 9, C/ Malcampo 3, C/ José Picón 18 and C/ San Isidro Labrador 20 correspond to the dates on which those properties were originally acquired by ARLEM REAL ESTATE, S.L.U., the entity absorbed by BIMMART INVESTMENT SOCIMI, S.A. during the 2025 financial year. These properties were incorporated into the Company's assets as a result of the merger by absorption described in these notes to the financial statements.

The property located at C/ Vizconde de Matamala 28 was acquired directly by the Company during the 2025 financial year.

7. Identification of the Assets Included in the 80% Investment Requirement Referred to in Article 3(1) of Law 11/2009.

The investment properties identified in the preceding section qualify towards the 80% investment requirement referred to in Article 3(1) of Law 11/2009, as they comprise urban real estate assets held for letting or intended to be made available for letting upon completion of the relevant refurbishment, adaptation or redevelopment works.

8. Reserves Arising from Financial Years in Which the Special Tax Regime Established under Law 11/2009 Has Applied That Have Been Used During the Tax Period for Purposes Other Than Distribution or the Offsetting of Losses, Identifying the Financial Year from Which Such Reserves Originate.

During the 2025 financial year, no reserves arising from financial years in which the special tax regime established under Law 11/2009 was applicable were used for purposes other than distribution or the offsetting of losses.

14. Transcription

Translation from the original in Spanish. In the event of discrepancy, the Spanish- language version prevails.

Madrid, 31 March 2026

DON ALBERTO HERNAIZ BALLESTEROS,
Chairman of the Board of Directors

DOÑA MARÍA HERNAIZ BALLESTEROS
Board Member

DOÑA ANA HERNAIZ BALLESTEROS
Board Member

DON LUIS HERNAIZ BALLESTEROS
Board Member