



A BME GROWTH

Madrid, 21 de marzo de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME Growth, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“**ORES**” o la “**Sociedad**”) pone en su conocimiento:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría, Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Tras el acuerdo correspondiente del Consejo, el informe de estructura organizativa no ha variado en relación con el publicado el año anterior.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero del Consejo de
Administración
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2023



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias	
--	--

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias ascienden a 187.706.812 euros y representan el 58% del total del activo, tal y como se desprende del balance de las cuentas anuales adjuntas.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en las notas 2, 3.2 y 3.3 de la memoria adjunta.

A este fin, la Sociedad compara al menos al cierre del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente de la dirección. En 2023, la Sociedad ha registrado un cargo neto por deterioro de valor por importe de 1.472.555 euros tal y como se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas en la nota 5 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de las inversiones inmobiliarias en relación a las cuentas anuales adjuntas, así como el juicio asociado a las hipótesis utilizadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como el aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos comprobado que la vida útil para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del periodo.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2023 sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos e hipótesis más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2, 3.2 y 3.3.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado incluido en las valoraciones.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2, 3.2, 3.3 y 5 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

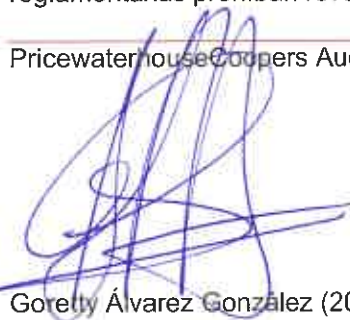
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

21 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/05082

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2023



ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Nota		<u>Página</u>
	Balance	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias	5
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	7
	Estado de flujos de efectivo	8
	Memoria de las cuentas anuales	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación	10
3	Criterios contables	12
	3.1 Inmovilizado intangible	12
	3.2 Inversiones inmobiliarias	13
	3.3 Deterioro inversiones inmobiliarias	13
	3.4 Instrumentos financieros	14
	3.5 Patrimonio neto	17
	3.6 Impuestos corrientes y diferidos	18
	3.7 Provisiones y pasivos contingentes	18
	3.8 Reconocimiento de ingresos	19
	3.9 Distribución de dividendos	20
	3.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
	3.11 Medio ambiente	20
	3.12 Combinaciones de negocios	20
	3.13 Transacciones entre partes vinculadas	21
	3.14 Arrendamientos	21
4	Gestión del riesgo financiero	22
	4.1. Factores de riesgo financiero	22
	4.2. Gestión del capital	23
	4.3 Estimación del valor razonable	23
5	Inversiones inmobiliarias	23
6	Análisis de instrumentos financieros	25
7	Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	33
8	Activos financieros a coste amortizado	34
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	35
10	Fondos propios	35
11	Pasivos financieros	38
12	Ingresos y gastos	39
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	41
14	Compromisos	42
15	Consejo de Administración y alta dirección	42
16	Otras operaciones con partes vinculadas	43
17	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	46
18	Honorarios de auditores de cuentas	48
19	Hechos posteriores al cierre	49

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2023	2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		-	420
Inversiones inmobiliarias	5	187.706.812	191.580.740
Inversiones en empresas del grupo		129.654.135	135.914.135
Instrumentos de patrimonio	7	39.490.290	36.675.290
Créditos a empresas	6, 8 y 16	90.163.845	99.238.845
Inversiones financieras a largo plazo		1.077.594	1.106.344
Otros activos financieros	6 y 8	1.077.594	1.106.344
Total Activo no corriente		318.438.541	328.601.639
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.429.104	2.931.384
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	144.210	410.202
Cientes, empresas del grupo y asociadas	6, 8 y 16	1.070.209	1.122.215
Deudores varios	6 y 8	752	76.648
Créditos con las Administraciones Públicas	13a	1.213.933	1.322.319
Periodificaciones a corto plazo		148.162	215.940
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	3.201.310	2.288.547
Total Activo corriente		5.778.576	5.435.871
TOTAL ACTIVO		324.217.117	334.037.510

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	2023	2022
PATRIMONIO NETO				
Fondos Propios			154.622.169	162.527.092
Capital	10a		19.669.521	19.669.521
Acciones propias	10a		(179.783)	(172.074)
Reservas	10b		134.105.312	144.005.786
Resultados de ejercicios anteriores	10b		(1.275.717)	(1.275.717)
Resultado del ejercicio	10d		6.902.836	5.799.576
Dividendo activo a cuenta	10c		(4.600.000)	(5.500.000)
Total Patrimonio neto			154.622.169	162.527.092
PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas a largo plazo	6 y 11		166.037.911	166.776.253
Deudas con entidades de crédito			163.551.361	164.471.370
Otros pasivos financieros			2.486.550	2.304.883
Total Pasivo no corriente			166.037.911	166.776.253
PASIVO CORRIENTE				
Provisiones a corto plazo			-	536.242
Deudas a corto plazo	6 y 11		2.410.585	2.194.187
Deudas con entidades de crédito			2.230.320	1.449.363
Otros pasivos financieros			180.265	744.824
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			1.146.452	2.003.736
Acreedores varios	6 y 11		287.455	188.464
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6, 11 y 16		660.616	298.873
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6 y 11		5.250	5.056
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13b		171.873	1.269.758
Anticipos de clientes			21.258	241.585
Total Pasivo corriente			3.557.037	4.734.165
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			324.217.117	334.037.510

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en euros)

	Notas	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	12a	13.353.868	12.430.970
Prestaciones de servicios		13.353.868	12.430.970
Otros ingresos de explotación	12a	1.398.579	1.115.729
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.398.579	1.115.729
Gastos de personal	12b	(44.486)	(49.636)
Sueldos, salarios y asimilados		(31.216)	(37.489)
Cargas sociales		(13.270)	(12.147)
Gastos de explotación	12c	(3.682.916)	(5.116.820)
Servicios exteriores		(3.676.549)	(3.969.791)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		544.979	(545.040)
Tributos		(551.346)	(576.752)
Otros gastos en gestión corriente		-	(25.237)
Amortización del inmovilizado	5	(2.409.211)	(2.360.332)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(1.472.555)	(1.346.213)
Deterioros y pérdidas		(1.472.555)	(1.344.524)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(1.689)
Resultado de explotación		7.143.279	4.673.698
Ingresos Financieros	12d y 16	4.789.735	5.683.312
De participaciones en instrumentos de patrimonio	7	1.412.040	3.251.096
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.377.695	2.432.216
Gastos financieros		(5.030.178)	(4.557.434)
Por deudas con entidades de crédito	6	(5.005.178)	(3.731.063)
Otros gastos financieros		(25.000)	(826.371)
Resultado Financiero		(240.443)	1.125.878
Resultado antes de impuestos		6.902.836	5.799.576
Resultado del ejercicio	10d	6.902.836	5.799.576

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
Resultado del ejercicio	10d	6.902.836	5.799.576
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		6.902.836	5.799.576

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023****B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

	Capital	Acciones propias	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	(Nota 10a)	(Nota 10a)	(Nota 10b)	(Nota 10b)	(Nota 10d)	(Nota 10c)	
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	19.669.521	(103.423)	155.626.243	(1.275.717)	7.058.586	(4.917.542)	176.057.668
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	5.799.576	-	5.799.576
Operaciones con socios y propietarios:							
Distribución de dividendos	-	-	-	(2.141.044)	-	(5.500.000)	(7.641.044)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	-	(68.651)	-	-	-	-	(68.651)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado ejercicio 2021	-	-	-	2.141.044	(7.058.586)	4.917.542	(11.620.457)
Distribución de dividendos	-	-	(11.620.457)	-	-	-	(11.620.457)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	19.669.521	(172.074)	144.005.786	(1.275.717)	5.799.576	(5.500.000)	162.527.092
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	6.902.836	-	6.902.836
Operaciones con socios y propietarios:							
Distribución de dividendos	-	-	(10.200.050)	-	-	(4.600.000)	(14.800.050)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	-	(7.709)	-	-	-	-	(7.709)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado ejercicio 2022	-	-	299.576	-	(5.799.576)	5.500.000	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	19.669.521	(179.783)	134.105.312	(1.275.717)	6.902.836	(4.600.000)	154.622.169

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.902.836	5.799.576
Ajustes al resultado:			
Ingresos financieros	13	(4.789.735)	(5.683.312)
Gastos financieros	13	5.030.178	4.557.434
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	(544.979)	545.040
Amortización del inmovilizado	7	2.409.211	2.360.332
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	1.472.555	1.344.524
Cambios en el capital corriente:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8	511.017	(483.994)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(857.285)	380.166
- Otros activos y pasivos corrientes		(496.781)	380.838
- Otros activos y pasivos no corrientes		210.417	51.624
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(4.880.539)	(4.727.770)
- Cobros de dividendos	7	1.412.040	3.251.096
- Cobros de intereses		3.377.695	2.432.216
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		9.756.630	10.207.770
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	7	2.685.000	10.850.000
Inversiones inmobiliarias	5	-	1.750.000
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	5	(7.418)	(1.392.819)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		2.677.582	11.207.181
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo		3.575.000	-
Devolución de deudas con entidades de crédito		(841.757)	(1.571.815)
Devolución y amortización de otras deudas		553.067	(1.132.536)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	10	(14.800.050)	(19.261.501)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(11.521.449)	(22.034.503)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		912.763	(619.552)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.288.547	2.908.099
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.201.310	2.288.547

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 15 de diciembre de 2016 como sociedad anónima y tiene su domicilio social y fiscal en calle Goya 22, 3ª planta Madrid. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 35.422 folio 11, sección 8ª, Hoja M-636739.

La Sociedad deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en el ejercicio de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) 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 SOCIMIs 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 de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización desde el 22 de febrero de 2017 en el BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2023, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Hacia arriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.), Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplendor - Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), sociedades dependientes.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en esta memoria están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria con fecha 7 de febrero de 2017 y efecto 1 de enero de 2017 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

Los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplirán todos los requisitos detallados anteriormente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, así como el Real Decreto 1/2021, con fecha de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2021.

Principios contables no obligatorios aplicados

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria se han elaborado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con los gastos contraídos por la Sociedad desde su constitución. Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, no habiendo sido modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

✓ Valoración de los instrumentos de patrimonio

La Sociedad, al menos, al cierre del ejercicio, realiza un análisis de sus instrumentos de patrimonio con el objeto de determinar la existencia o no de deterioro.

La Sociedad ha utilizado el patrimonio neto de las sociedades sobre las cuales tiene su participación, corregido por las plusvalías y/o minusvalías que pudieran existir sobre las inversiones inmobiliarias propiedad de las sociedades participadas, para el cálculo del valor de coste de sus instrumentos de patrimonio.

✓ Vida útil de las Inversiones Inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. La vida útil de las inversiones inmobiliarias se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

✓ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene anualmente, al cierre del ejercicio, valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores de la Sociedad realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores de la Sociedad determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. Cuando en la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

✓ *Impuesto sobre beneficios*

La Sociedad está acogida, con efectos de 1 de enero de 2017, al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI) y la Disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Ley 11/2021, anteriormente mencionada, introduce un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión de 3 años regulado en la letra b) del artículo 6.1 de la Ley 11/2009.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma.

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

Comparación de la información

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

Elementos recogidos en varias partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2022.

3. CRITERIOS CONTABLES

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2021), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales.

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de

programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (7 años).

3.2 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas de la Sociedad, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, se valoran por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y en su caso por los deterioros registrados.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan a la Sociedad y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	Años vida útil	Tipo de amortización
Construcciones	32-75	1,3%-3,1%
Instalaciones Técnicas	4-20	5%-25%

3.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Con vistas a calcular el valor en uso de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en

cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento.

El valor en uso de la inversión inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable menos los costes de venta o valor en uso (el mayor de los dos) es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

3.4 Instrumentos financieros

3.4.1 Activos financieros



Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) 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

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

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.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

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 será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su 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 calcula, 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 registra 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la

enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su 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, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el periodo y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Régimen SOCIMI:

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, las rentas obtenidas por la Sociedad y sometidas a este régimen especial están sujetas al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión (Ley 11/2021, de 9 de julio).

3.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se, espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.8 Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando la Sociedad ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

3.9 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- i. 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 esta Ley.
- ii. 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- iii. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

3.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

3.11 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

3.12 Combinaciones de negocio

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 3.13).

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

La Sociedad desarrolla todas sus operaciones vinculadas a condiciones de mercado y de conformidad con los pactos y condiciones recogidos en los contratos.

No obstante, lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, la Sociedad sigue el siguiente criterio:

a) Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

b) Fusión y escisión

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se re expresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del grupo en dicho ejercicio.

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en la Nota 3.13.b).

3.14 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad no tiene formalizados arrendamientos financieros a 31 de diciembre de 2023.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés: El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con los préstamos recibidos a largo plazo de interés variable (Nota 6).

b) Riesgo de crédito:

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallo de las cuentas por cobrar. La Sociedad tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez:

El Consejo de Administración de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestra en la Nota 6.

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos de la Sociedad están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento operativo. La Sociedad lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de la actividad de los arrendatarios que le permite acompañarlos en las necesidades que puedan surgir por la evolución del mercado. Asimismo, la Sociedad tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.

e) Otros Riesgos:

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación los Administradores de la Sociedad consideran que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el ratio de apalancamiento financiero neto es 50,74% y 49,82% respectivamente. Se calcula como $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$:

	31/12/2023	31/12/2022
Deuda financiera	165.781.681	165.920.733
Patrimonio Neto	154.622.169	162.527.092
Caja	3.201.310	2.288.547
Apalancamiento neto	50,74%	49,82%

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los distintos niveles de instrumentos financieros que se valoran a valor razonable se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

El valor razonable de los instrumentos que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los Administradores consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por empresas del grupo.

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Anticipos e Inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2021	90.124.496	101.898.828	3.443.560	-	195.466.884
Altas	-	1.356.941	238.368	19.500	1.614.809
Salidas, bajas o reducciones	(1.267.342)	(529.174)	-	-	(1.796.516)
Pérdidas por deterioro reconocidas en	-	(1.344.524)	-	-	(1.344.524)
Dotación para amortización	-	(1.919.553)	(440.359)	-	(2.359.912)
Saldo a 31/12/2022	88.857.154	99.462.518	3.241.569	19.500	191.580.741
Coste	88.857.154	119.628.309	5.295.903	19.500	213.800.866
Amortización acumulada	-	(9.821.275)	(2.054.334)	-	(11.875.609)
Pérdidas por deterioro	-	(10.344.517)	-	-	(10.344.517)
Valor contable a 31/12/2022	88.857.154	99.462.517	3.241.569	19.500	191.580.740
Valor contable a 31/12/2022	88.857.154	99.462.517	3.241.569	19.500	191.580.740
Altas	-	-	-	7.418	7.418
Pérdidas por deterioro reconocidas en	-	(1.472.555)	-	-	(1.472.555)
Dotación para amortización	-	(2.002.762)	(406.029)	-	(2.408.791)
Saldo a 31/12/2023	88.857.154	95.987.200	2.835.540	26.918	187.706.812
Coste	88.857.154	119.628.309	5.295.903	26.918	213.808.284
Amortización acumulada	-	(11.824.037)	(2.460.363)	-	(14.284.400)
Pérdidas por deterioro	-	(11.817.072)	-	-	(11.817.072)
Valor contable a 31/12/2023	88.857.154	95.987.200	2.835.540	26.918	187.706.812

Durante el ejercicio 2022 las bajas realizadas corresponden a la venta del activo sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº2, por importe de 1.750.000 euros, lo que ha supuesto una pérdida por importe de 1.689 euros, registrada bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, las altas del ejercicio de 2022 corresponden a obras de remodelación realizadas en Milenium Retail Park.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no adquirió ningún activo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

La Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 3.3).

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad ha registrado deterioro neto por importe de 1.472.555 euros y 1.344.524 euros, respectivamente, proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamiento	12.876.012	12.140.341
Otros ingresos	477.856	403.613
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.217.885)	(4.563.261)

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	31/12/2023	31/12/2022
Menos de un año	12.255.552	11.108.892
Entre uno y cinco años	35.507.667	34.328.024
Más de cinco años	31.002.656	30.272.197
	<u>78.765.875</u>	<u>75.709.113</u>

Bienes bajo arrendamiento operativo:

La Sociedad no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

Seguros:

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente en relación con los riesgos señalados.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (132 millones de euros en ambos ejercicios).

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso suman 73.444 euros y 15.404 euros, respectivamente, correspondientes a instalaciones técnicas.

Proceso de valoración:

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book".

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros," excepto "Participaciones en empresas del grupo" (Nota 7) y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 9), es el siguiente:

Categorías	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos Derivados otros					
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activos financieros a coste amortizado	91.241.439	100.345.189	1.215.171	1.609.065	92.456.610	101.954.254
Total	91.241.439	100.345.189	1.215.171	1.609.065	92.456.610	101.954.254

Créditos con sociedades dependientes a largo plazo

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tenía concedidos los siguientes préstamos con sus sociedades dependientes:

Olimpo Asset 1, S.A.

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 5.829.550 euros, totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 4,22%. Los intereses se devengan trimestralmente y los mismos podrán ser capitalizados.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 192.357 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 48.112 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados ascendieron a 120.609 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 46.874 euros.

Olimpo Asset 2, S.A.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 152.408 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 38.117 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 108.654 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 37.140 euros.

Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail Invetimentos Imobiliarios, S.A.)

Con fecha 16 de mayo de 2017, fecha de adquisición de la sociedad, se adquirió el préstamo que tenía concedido por el anterior accionista y cuyo principal ascendía a 4.469.043 euros.

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 16.311.127 euros totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un

diferencial de un 4,22%. Los intereses se devengan trimestralmente y los mismos podrán ser capitalizados.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 657.252 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 178.199 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 418.024 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 168.649 euros.

Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Hacia arriba – Proyectos, Negocios e Promoções, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 1.070.496 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 262.981 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 793.767 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 271.326 euros.

Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 558.109 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 140.674 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 396.845 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 135.650 euros.

Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom-Investmentos Imobiliarios, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 309.558 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 52.283 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 286.270 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 97.853 euros.

Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplender, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un

interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 190.032 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 47.899 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 135.123 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 46.188 euros.

Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Tendersplender, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento.

El 9 de marzo de 2023 se acordó, con efectos 31 de diciembre de 2022, la extensión del vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

A 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados han ascendido a 243.193 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 un importe de 61.298 euros.

A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados han ascendido a 172.924 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 59.109 euros.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene pendiente de cobro por créditos a sus sociedades dependientes los siguientes saldos:

Créditos a empresas	Euros	
	Principal	Intereses
Olimpo Asset 1, S.A.	5.309.675	48.112
Olimpo Asset 2, S.A.	4.206.108	38.117
Olimpo Asset 3, S.A.	17.908.807	178.199
Olimpo Asset 4, S.A.	28.958.134	262.981
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.538	140.674
Olimpo Asset 6, S.A.	5.845.271	52.283
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	47.899
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	61.298
Total	90.163.845	829.562

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad registra bajo el epígrafe "Créditos, derivados y otros" las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos por importe de 1.077.594 euros y 1.106.344 euros, respectivamente.

Pasivos financieros:

Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo				Total	
	Deudas con entidades de credito		Créditos Derivados otros			
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	163.551.361	164.471.370	2.486.550	2.304.883	166.037.911	166.776.253
Total	163.551.361	164.471.370	2.486.550	2.304.883	166.037.911	166.776.253

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de credito		Créditos Derivados otros			
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	2.230.320	1.449.363	1.133.586	1.237.217	3.363.906	2.686.580
Total	2.230.320	1.449.363	1.133.586	1.237.217	3.363.906	2.686.580

A 31 de diciembre de 2023, el importe de "Derivados y otros" a largo plazo por importe de 2.486.550 euros corresponde en su mayor parte a las fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2022: 2.304.883 euros).

A 31 de diciembre de 2023 el importe de "Derivados y otros" a corto plazo por importe de 953.321 euros corresponde a las deudas a pagar con los acreedores comerciales de la Sociedad, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir (31 de diciembre de 2022: 492.393 euros).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad registra bajo este epígrafe el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 106.270, correspondiente al importe retenido sobre el precio de compra para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora en la adquisición de un hipermercado arrendado a Carrefour, así como las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 53.623 euros y facturas pendientes de recibir por obras por importe de 20.372 euros. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registró el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 249.930 euros, el importe de 106.270 euros correspondiente al importe retenido sobre el precio de compra para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora en la adquisición de un hipermercado arrendado a Carrefour, y el importe de 143.660 euros correspondiente a Remodelación de la impermeabilización de Milenium Retail Park, así como las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 461.392 euros y facturas pendientes de recibir por obras por importe de 33.502 euros.

Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 29 de enero de 2018, la Sociedad suscribió un préstamo con ING Bank NV – Sucursal en España por un importe de 80 millones de euros, tipo de interés trimestral correspondiente al Euribor más un diferencial de 1,40% y vencimiento a 29 enero de 2019, sin embargo, se repagó anticipadamente el 28 de mayo de 2018 con la suscripción de un nuevo préstamo a largo plazo.

Con fecha de 28 de mayo de 2018, la Sociedad suscribió un préstamo con ING Bank NV por un importe de 140 millones de euros. Este préstamo tenía su vencimiento el 19 de mayo de 2023. El préstamo tenía una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tenía un tramo de 100 millones de euros que devengaba un tipo de interés anual fijo de 1,747% y un tramo de 40 millones de euros que devengaba un tipo de interés anual que resultaba de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con el margen (1,35%). Los periodos de interés tenían una duración de 3 meses (excepto para los primeros seis meses que tenían una periodicidad de 1 mes).

Con fecha 10 de febrero de 2022 la Sociedad firmó una modificación del préstamo para extender el vencimiento hasta el 10 de febrero de 2027.

Las condiciones de la nueva financiación obtenida no tiene condiciones sustancialmente diferentes a la deuda anteriormente contratada por lo que la Sociedad consideró la deuda como continuadora lo que supone el reconocimiento de las comisiones pagadas, tanto por la financiación inicial como la nueva financiación a coste amortizado, aplicando el tipo de interés efectivo, que será aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

- Un tramo de 98.542.857 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,9631% y un tramo de 34.412.412 euros que devenga un tipo de interés anual que resulta de la suma de Euribor (con un suelo de 0%) más un diferencial del 1,35%.
- Plan de amortización: pagos periódicos hasta el 5% del principal y los restantes 95% del principal en un único pago en la fecha de vencimiento.
- Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene una deuda de 131.791.911 euros.

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor de las Entidades Financiadoras:

- (i) Hipoteca de primer rango sobre los inmuebles;
- (ii) Prenda sobre el 100% de las acciones de las sociedades portuguesas;
- (iii) Prenda sobre los derechos de crédito representados por los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles;
- (iv) Cesión en garantía de los derechos de créditos derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles;
- (v) Cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de los seguros con respecto a los inmuebles y
- (vi) Cesión en garantía sobre los préstamos intragrupo concedidos a las sociedades portuguesas.

Los inmuebles referidos en las líneas (i), (iii), (iv) y (v) son los siguientes:

España

Forum Artea
Forum Galaria
Mercadona Oviedo
Aldi Sanlúcar de Barrameda
Carrefour Logroño
Eroski Calahorra
Eroski Tolosa
Eroski Guernica
Decathlon Berango
Mercadona Mejorada del Campo
Kiwoko, Madrid
Mango León

Portugal

Continente Modelo Cacem
Continente Bom Dia Charneca da Caparica
Continente Bom Dia Padrão da Légua
Continente Bom Dia Braga
Pingo Doce Alta Lisboa
Portimão Retail Center
Media Markt, Braga
Continente Modelo Mem Martins
Continente Modelo Quinta do Conde
Continente Leiria +Worten + Sportzone
Pingo Doce, Lordelo
Pingo Doce, Póvoa de Santo Adrião



El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio *Debt to Yield* (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado y Ratio de LTV consolidado, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2023.

El 29 de junio de 2018 ING Bank NV vendió un tramo de 40 millones de euros al Banco Santander y ABANCA (50% a cada uno).

Con fecha de 11 de octubre de 2018, la Sociedad suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por un importe de 35 millones de euros. Con fecha de 18 de junio de 2019, se incrementó la línea de crédito por un importe de 3.300.000 euros. Este préstamo tiene su vencimiento el 11 de octubre de 2023. El préstamo tiene una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tenía un tramo de 22.020.300 euros, dispuesto en octubre de 2018, que devengaba un tipo de interés anual fijo de 1,797%, y otros tres tramos más, uno de 6.110.900 euros, dispuesto en abril 2019, que devengaba intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%, otro de 6.868.800 euros, también dispuesto en abril de 2020, que devengaba un tipo de interés variable que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con el margen (1,35%), y un último tramo de 3.300.000 euros, dispuesto en junio de 2020, que devengaba intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%. Los periodos de interés tenían una duración de 3 meses.

Con fecha 10 de febrero de 2022 la Sociedad firmó una modificación del préstamo, originalmente con vencimiento el 11 de octubre de 2023, pasando a ser el vencimiento el 10 de febrero de 2027.

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

- Un tramo de 25.998.223 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,915%, y un tramo de 9.397.777 euros que devenga un tipo de interés anual que resulta de la suma del Euribor (con un suelo del 0%) variable correspondiente al Euribor (con un suelo del 0%) más un diferencial del 1,35%.
- Plan de amortización: pagos periódicos hasta el 5% del principal y los restantes 95% del principal en un único pago en la fecha de vencimiento.
- Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene una deuda de 35.086.285 euros.

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor del banco:

- (i) Hipoteca de primer rango sobre los inmuebles;
- (ii) Prenda sobre los derechos de crédito de determinadas cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles;
- (iii) Prenda sobre los derechos de créditos derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles y
- (iv) Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los seguros con respecto a los inmuebles.

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

España

Stradivarius Vitoria	Conforama Santander
Stradivarius Pamplona	Mercadona Granada
Stradivarius Mallorca	Mercadona Humanes
Mileniun Retail Park	Día Getafe
Mango Vigo	

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2023.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 ascendieron a 5.005.178 euros que incluyen 554.505 euros referentes a gastos por coste amortizado y 3.731.063 euros que incluyen 576.551 euros referentes a gastos por coste amortizado, respectivamente y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2023:

	Activos financieros					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Créditos a empresas	-	-	-	90.163.845	-	90.163.845
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.077.594	1.077.594
	-	-	-	90.163.845	1.077.594	91.241.439
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.215.171	-	-	-	-	1.215.171
	1.215.171	-	-	90.163.845	1.077.594	92.456.610

	Pasivos financieros					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
- Deudas con entidades de crédito	2.230.320	2.314.829	2.525.278	160.565.014	-	167.635.441
- Otros pasivos financieros	180.265	1.000	7.500	-	2.478.050	2.666.815
	2.410.585	2.315.829	2.532.778	160.565.014	2.478.050	170.302.256
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	292.705	-	-	-	-	292.705
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	660.616	-	-	-	-	660.616
	953.321	-	-	-	-	953.321
	3.363.906	2.315.829	2.532.778	160.565.014	2.478.050	171.255.577

31 de diciembre de 2022:

	Activos financieros					Total
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	
Créditos a empresas	-	-	-	-	99.238.845	99.238.845
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.106.344	1.106.344
	-	-	-	-	100.345.189	100.345.189
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.609.065	-	-	-	-	1.609.065
	1.609.065	-	-	-	100.345.189	101.954.254

Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
- Deudas con entidades de crédito	1.449.363	-	-	-	164.471.370	165.920.733
- Otros pasivos financieros	744.824	-	1.000	7.500	2.296.383	3.049.707
	2.194.187	-	1.000	7.500	166.767.753	168.970.440
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	193.520	-	-	-	-	193.520
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	298.873	-	-	-	-	298.873
	492.393	-	-	-	-	492.393
	2.686.580	-	1.000	7.500	166.767.753	169.462.833

Los importes considerados bajo el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" corresponden a los importes nominales de los mismos por lo que no está considerado el efecto del coste amortizado.

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

Nombre y domicilio	Forma Jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
			%	%	%	%
Olimpo Asset 1, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 3, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 2, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 4, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 5, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 6, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 7, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 8, S.A.	S.A.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-

Ninguna de las empresas del grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son los siguientes:

Euros								
Patrimonio neto								
Sociedad	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Devolución reservas	Dividendos recibidos
Olimpo Asset 1, S.A.	50.000	10.000	51.192	257.247	51.192	50.000	-	118.429
Olimpo Asset 3, S.A.	50.000	10.000	490.541	1.280.324	490.541	60.000	-	529.288
Olimpo Asset 2, S.A.	50.000	10.000	1.356	152.998	1.356	1.111.991	-	40.049
Olimpo Asset 4, S.A.	50.000	10.000	393.871	1.567.085	393.870	5.755.700	-	524.275
Olimpo Asset 5, S.A.	50.000	10.000	11.887.675	1.381.624	623.579	10.818.526	1.095.000	200.000
Olimpo Asset 6, S.A.	50.000	10.000	5.768.867	64.206	(324.615)	6.280.009	250.000	-
Olimpo Asset 7, S.A.	50.000	10.000	5.544.026	466.312	211.124	7.164.430	530.000	-
Olimpo Asset 8, S.A.	50.000	10.000	6.336.088	472.563	155.924	8.249.634	810.000	-
						39.490.290	2.685.000	1.412.040

Euros								
Patrimonio neto								
Sociedad	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Devolución reservas	Dividendos recibidos
Olimpo Asset 1, S.A.	50.000	10.000	118.430	272.340	118.429	50.000	-	100.155
Olimpo Asset 2, S.A.	50.000	10.000	40.049	160.325	40.049	1.111.991	-	34.124
Olimpo Asset 3, S.A.	50.000	10.000	529.288	1.109.506	529.288	60.000	-	354.336
Olimpo Asset 4, S.A.	50.000	10.000	524.275	1.470.619	524.275	5.755.700	-	852.395
Olimpo Asset 5, S.A.	50.000	10.000	12.559.096	1.276.293	662.246	11.913.526	1.050.000	150.000
Olimpo Asset 6, S.A.	50.000	10.000	843.482	58.478	(158.350)	1.030.009	9.250.000	1.760.086
Olimpo Asset 7, S.A.	50.000	10.000	5.862.902	433.827	226.212	7.694.430	300.000	-
Olimpo Asset 8, S.A.	50.000	10.000	6.990.164	426.683	173.074	9.059.634	250.000	-
						36.675.290	10.850.000	3.251.096

Durante el ejercicio 2023 se han recibido dividendos por importe de 4.097.040 euros, con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 2.685.000 euros, siendo estos dividendos registrados como menor valor de la participación (véase Nota 3.9) y con cargo a los resultados del ejercicio por importe de 1.412.040 euros.

Durante el ejercicio 2022 se recibieron dividendos por importe de 14.101.096 euros, con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 10.850.000 euros, siendo estos dividendos registrados como menor valor de la participación (véase Nota 3.9) y con cargo a los resultados del ejercicio por importe de 3.251.096 euros.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han registrado movimientos en el deterioro de valor de las participaciones.

Durante el ejercicio de 2023 y 2022 no se han realizado adquisiciones.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	31/12/2023	31/12/2022
No corriente: (Nota 6)		
Créditos con empresas del grupo	90.163.845	99.238.845
Otros activos financieros	1.077.594	1.106.344
	<u>91.241.439</u>	<u>100.345.189</u>
Corriente:		
Cientes (Nota 6)	144.210	410.202
Cientes empresas del grupo (Nota 6 y 16)	1.070.209	1.122.215
Deudores varios	752	76.648
	<u>1.215.171</u>	<u>1.609.065</u>
	<u>92.456.610</u>	<u>101.954.254</u>

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables en los créditos y partidas a cobrar.

El análisis de antigüedad de los saldos de clientes es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Hasta 3 meses	1.196.697	1.345.515
Entre 3 y 6 meses	781	9.902
Más de 6 meses	16.940	176.999
	<u>1.214.419</u>	<u>1.532.417</u>

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 544.979 euros, reversión por importe de 545.077 euros y dotación por importe de 98 euros.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registró correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 545.040 euros, incremento por importe de 545.077 euros y reversiones por importe de 37 euros.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye:

	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.201.310	2.288.547
	<u>3.201.310</u>	<u>2.288.547</u>

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras de los préstamos bancarios.

10.FONDOS PROPIOS

a) Capital

La Junta General Extraordinaria de Accionistas reunida con fecha 29 de diciembre de 2016 acordó aumentar el capital social en 196.635.211 euros mediante la emisión de 196.635.211 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Las nuevas acciones se emitieron por su valor nominal de 1 euro cada una por lo que el importe total desembolsado asciende a la cantidad de 196.635.211 euros. La escritura de ampliación de capital fue presentada en el Registro Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2016.

Por ello, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 196.695.211 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas reunida con fecha 27 de junio de 2017 acordó reducir el capital social de la Sociedad en un importe de 177.025.689,90 euros para incrementar las reservas voluntarias, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,10 euros por acción en base al balance cerrado a 31

de diciembre de 2016. La escritura de reducción de capital fue presentada en el Registro Mercantil con fecha 14 de septiembre de 2017 e inscrita con fecha 9 de octubre de 2017.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social asciende a 19.669.521 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no hay sociedades que participen en un porcentaje igual o superior 10% en el capital social de la Sociedad.

Acciones propias

Con fecha 30 de septiembre de 2020 la Sociedad adquirió a Bankinter, S.A. 100.000 acciones a un precio de adquisición de 0,935 euros por acción. La adquisición se produjo con el objetivo de cumplir con lo previsto en la Circular 1/2020 del segmento de negociación del BME Growth de BME MTF Equity que es aplicable a partir del 1 de octubre de 2020 y a fin de que la Sociedad dote al proveedor de liquidez, Bankinter, S.A., con efectivo y acciones de la propia Sociedad para que pueda realizar su operativa.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad posee 178.582 acciones propias con un coste de 179.783 euros (170.923 acciones propias a 31 de diciembre de 2022 con un coste de 172.074 euros).

b) Reservas

	31/12/2023	31/12/2022
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	<u>3.933.904</u>	<u>3.933.904</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	130.171.408	140.071.882
	<u>130.171.408</u>	<u>140.071.882</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(1.275.717)</u>	<u>(1.275.717)</u>
	<u>132.829.595</u>	<u>142.730.069</u>

Reserva legal:

La reserva legal de la Sociedad debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

El 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2018, llevando una parte a la reserva legal por un importe de 75.733 euros. En la misma junta se aprobó la ampliación de la reserva legal de la sociedad hasta el límite del 20% del capital social como contrapartida de las Otras reservas por importe de 3.858.171 euros.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

El 15 de abril de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 10.800.000 euros.

El 21 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas ha aprobado una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 11.620.457 euros.

El 19 de abril de 2023 la Junta General de Accionistas ha aprobado una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 9.900.474 euros.

c) Dividendos

Con fecha 21 de abril de 2022 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo por importe de 2.141.044 euros (correspondiente a 0,00882243 euros por acción) con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. El respectivo pago se hizo efectivo el día 29 de abril de 2022.

Con fecha de 29 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 5.500.000 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el día 9 de diciembre de 2022 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

Con fecha 18 de abril de 2023 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 299.576 euros (correspondiente a 0,00152432 euros por acción) con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. El respectivo pago se hizo efectivo el día 30 de abril de 2023.

Con fecha de 15 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2023 por importe de 4.600.000 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el día 23 de diciembre de 2023 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado contable de liquidez provisional de la Sociedad formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

ESTADO CONTABLE DE LIQUEZ PROVISIONAL **15.11.2023 - 15.11.2024**

Disponibilidades líquidas (15.11.2023)	6.050.792
+ Previsión de cobros durante el período	25.830.171
Operaciones de explotación	17.433.822
Operaciones financieras	8.396.349
- Previsión de pagos durante el período	(22.113.555)
Operaciones de explotación	(7.689.872)
Operaciones financieras	(14.423.683)
Disponibilidades líquidas (15.11.2024)	9.767.408
(Dividendo a cuenta Resultados 2023 propuesto)	(4.600.000)
= Excedente	5.167.408

d) Propuesta de distribución del resultado:

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2023	2022
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	6.902.836	5.799.576
Aplicación		
Dividendos	2.302.836	299.576
Dividendos activos a cuenta	4.600.000	5.500.000

La Sociedad se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 3.9 con respecto a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	163.551.361	164.471.370
Otros pasivos financieros	2.486.550	2.304.883
	<u>166.037.911</u>	<u>166.776.253</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	2.230.320	1.449.363
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	660.616	298.873
Acreedores varios	287.455	188.464
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5.250	5.056
Otros pasivos corrientes	180.265	744.824
	<u>3.363.906</u>	<u>2.686.580</u>
	<u>169.401.817</u>	<u>169.462.833</u>

No existe efecto significativo sobre valores razonables de débitos y partidas a pagar. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar están denominados en euros.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por la Ley 18/2022) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 (modificada por Ley 18/2022), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2023	31/12/2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	29
Ratio de operaciones pagadas	29	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	32
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.300.819	6.541.633
Total pagos pendientes	380.072	198.960

Adicionalmente, la Sociedad ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 4.300.819 euros que corresponden a un volumen de 363 facturas, y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 100% sobre el número

total de facturas recibidas, durante el ejercicio 2023 (durante el ejercicio 2022 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 6.541.560 euros que corresponden a un volumen de 458 facturas y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 100% sobre el número total de facturas recibidas).

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias se localiza en España.

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	13.353.868	91	12.430.970	92
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	1.398.579	9	1.115.729	8
	<u>14.752.447</u>	<u>100</u>	<u>13.546.699</u>	<u>100</u>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación, que a 31 de diciembre de 2023 y 2022, ascienden a 477.856 euros y 403.328 euros respectivamente.

b) Gastos de personal

	31/12/2023	31/12/2022
Sueldos, salarios y asimilados	31.216	37.489
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	13.270	12.147
	<u>44.486</u>	<u>49.636</u>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio, distribuido por categorías, es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Administrativos	1	1
Total empleo medio	<u>1</u>	<u>1</u>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	-	1	-	1

No hay consejeros en plantilla.

No hay personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han devengado gastos por indemnizaciones de personal.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	66.975	24.232
Servicios de profesionales independientes	265.863	307.171
Primas de Seguros	148.749	157.008
Servicios bancarios y similares	868	1.599
Otros servicios	3.194.095	3.479.781
	<u>3.676.549</u>	<u>3.969.791</u>
Pérdidas provisión comerciales incobrables	(544.979)	545.040
Tributos y Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	448.637	452.391
Impuestos sobre actividades económicas	82.860	99.455
Otros tributos	19.849	24.906
Otros gastos	-	25.237
	<u>551.346</u>	<u>601.989</u>
	<u>3.682.916</u>	<u>5.116.820</u>

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros que a 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a 10.010 euros y 14.300 euros, respectivamente (Nota 15 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros préstamos concedidos	3.373.406	2.432.216
Ingresos por dividendos filiales	1.412.040	3.251.096
Otros ingresos financieros	4.289	-
	<u>4.789.735</u>	<u>5.683.312</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(4.450.673)	(3.154.512)
Gastos de formalización de deudas con entidades de crédito	(554.505)	(576.551)
Otros gastos financieros	(25.000)	(826.371)
	<u>(5.030.178)</u>	<u>(4.557.434)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	-	-
	<u>(240.443)</u>	<u>1.125.878</u>

13. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Ejercicio 2023:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	6.902.836	-	6.902.836	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(1.341.468)	-	(1.341.468)	-	-	-
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio (Nota 5 y 7)	1.490.735	-	1.490.735	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	7.052.103	-	7.052.103	-	-	-

Ejercicio 2022:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	5.799.576	-	5.799.576	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(3.088.124)	-	(3.088.124)	-	-	-
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio (Nota 5 y 7)	1.353.322	-	1.353.322	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	4.064.774	-	4.064.774	-	-	-

La diferencia permanente corresponde con la exención por doble imposición, al 95%, de los dividendos recibidos de las filiales de Portugal.

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 ni durante el ejercicio 2022.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión (Ley 11/2021, de 9 de julio).

El total de bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.950.926 euros, las cuales fueran generadas por el resultado en el ejercicio 2016. El total de bases imponibles pendientes de compensar es atribuible al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y no al régimen SOCIMI.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	Euros	
	2023	2022
H.P. deudora por IVA	-	92.689
Retenciones a cobrar	1.213.933	1.229.630
	<u>1.213.933</u>	<u>1.322.319</u>

b) Deudas con la Administración Pública

	Euros	
	2023	2022
H.P. acreedora por IVA	125.342	223.997
Retenciones practicadas	43.824	1.043.118
Organismos de la Seg. Social	2.707	2.643
	<u>171.873</u>	<u>1.269.758</u>

14. COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

Durante los ejercicios 2023 y 2022 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 10.010 euros y 14.300 euros respectivamente.

Los miembros dominicales del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración durante tal periodo. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida la Sociedad tiene contratado un seguro de vida para el personal contratado cuyo importe ha ascendido a 65 euros. Por lo que se refiere al seguro de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscrita una póliza cuyo importe ha ascendido a 22.711 euros.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo ni durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

La Sociedad no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección que es asumido por los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

	Euros	
	2023	2022
Créditos con empresas del grupo (Nota 8)		
Olimpo Asset 1, S.A.	5.309.675	5.434.675
Olimpo Asset 3, S.A.	17.908.807	18.758.807
Olimpo Asset 2, S.A.	4.206.108	4.306.108
Olimpo Asset 4, S.A.	28.958.134	31.458.134
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.538	15.727.538
Olimpo Asset 6, S.A.	5.845.271	11.345.271
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	5.355.122
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	6.853.191
Total	90.163.845	99.238.845
Cuentas a cobrar a empresas del grupo (Nota 8)		
Olimpo Asset 1, S.A.	57.406	57.159
Olimpo Asset 3, S.A.	211.712	203.559
Olimpo Asset 2, S.A.	47.907	47.750
Olimpo Asset 4, S.A.	326.262	338.830
Olimpo Asset 5, S.A.	198.169	198.442
Olimpo Asset 6, S.A.	72.672	120.421
Olimpo Asset 7, S.A.	68.815	68.876
Olimpo Asset 8, S.A.	87.265	87.178
Total	1.070.209	1.122.216
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 11)		
Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (*)	(263.982)	(296.660)
Bankinter Investment SGEIC, S.A. (*)	(395.418)	-
Bankinter, S.A. (*)	(1.168)	(1.168)
Sierra Portugal S.A.	(48)	(1.045)
Total	(660.616)	(298.873)

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

	Euros	
	2023	2022
Gastos de explotación		
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	1.303.887	1.434.422
Bankinter, S.A. (*)	2.178	1.628.661
Bankinter Investment SGEIC, S.A. (*)	1.440.833	-
Sierra Portugal, S.A.	4.202	850
	2.751.099	3.063.933
Prestación de servicios		
Olimpo Asset 1, S.A.	37.214	40.673
Olimpo Asset 3, S.A.	132.327	137.778
Olimpo Asset 2, S.A.	38.899	41.784
Olimpo Asset 4, S.A.	250.833	266.266
Olimpo Asset 5, S.A.	228.981	248.332
Olimpo Asset 6, S.A.	81.717	88.176
Olimpo Asset 7, S.A.	82.980	89.592
Olimpo Asset 8, S.A.	102.952	110.559
	955.903	1.023.160
Ingresos financieros		
Olimpo Asset 1, S.A.	310.786	220.764
Olimpo Asset 3, S.A.	1.186.540	772.359
Olimpo Asset 2, S.A.	192.457	142.777
Olimpo Asset 4, S.A.	1.594.771	1.646.163
Olimpo Asset 5, S.A.	758.109	546.845
Olimpo Asset 6, S.A.	309.558	2.046.355
Olimpo Asset 7, S.A.	190.032	135.123
Olimpo Asset 8, S.A.	243.193	172.923
	4.785.445	5.683.309

(*) Se entiende que estas sociedades son vinculadas a efectos contables por su participación accionarial minoritaria y por estar representadas en el Consejo de Administración de la Sociedad.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento del capital social de la Sociedad.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de prestación de Servicios de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento del capital social de la Sociedad. Dicho contrato fue novado el 25 de mayo de 2017 para actualizar los servicios a prestar al Grupo.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de prestación de Servicios de Gestión Administrativa con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento del capital social de la Sociedad. Dicho contrato ha sido novado el 25 de mayo de 2017 para actualizar los servicios a prestar al Grupo.

17.EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad del Grupo derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009 y modificada por la Ley 16/2012:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Reservas por resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 187.644 euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Reserva legal por importe de 3.933.904 euros, que proceden de 75.733 euros del beneficio del ejercicio 2017 y 3.858.171 euros con cargo a otras reservas según la Junta General de Accionistas aprobada en el 21 de junio de 2018.

- c) 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 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Distribución de un dividendo por importe de 299.576 euros, con cargo a los resultados del ejercicio de 2022, sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 4.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 5.500.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo por importe de 2.141.044 euros, con cargo a los resultados del ejercicio de 2021, sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por importe de 4.917.542 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo de 6.156.109 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2019, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo de 4.140.161 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2018, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2018 por importe de 2.795.559 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %.

Distribución de un dividendo de 681.593 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2017, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

- d) En caso de distribución 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 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

Distribución, en abril de 2023, de un dividendo de 9.900.474 euros, con cargo a reservas disponibles de la sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en abril de 2022, de un dividendo de 11.620.457 euros, con cargo a reservas disponibles de la sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en abril de 2021, de un dividendo de 10.800.000 euros, con cargo a reservas disponibles de la sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en junio de 2020, de un dividendo de 3.743.891 euros, con cargo a reservas disponibles de la sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en abril de 2019, de un dividendo de 3.727.647 euros, con cargo a reservas disponibles de la sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en junio de 2018, de un dividendo de 1.440.228 euros, con cargo a reservas disponibles de la sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

Con fecha 21 de junio de 2018, 19 de noviembre de 2018, 25 de abril de 2019, 30 de septiembre de 2019, 29 de junio de 2020, 15 de abril de 2021, 11 de noviembre de 2021, 21 de abril de 2022, 29 de noviembre de 2022, 18 de abril de 2023 y 15 de noviembre de 2023, la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.

- f) 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.

Inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.



Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición
Local Comercial Forum Sport Artea	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leioa - País Vasco, España	22 marzo 2017
Local Comercial Forum Sport Galaria	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Cendea de Galar - Navarra, España	22 marzo 2017
Inmueble Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo - Asturias, España	9 mayo 2017
Supermercado ALDI	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Sanlúcar de Barrameda - Cádiz, España	25 julio 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calahorra - La Rioja, España	29 septiembre 2017
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	16 mayo 2017
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca da Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017
MC Leiria Shopping	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018
Worten Leiria Shopping	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018
Sportzone Leiria Shopping	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018
MC St. Antonio dos Cavaleiros (*)	Olimpo Asset 6, S.A.	St. António dos Cavaleiros, Loures, Portugal	30 enero 2018
MC Mem Martins	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins, Portugal	30 enero 2018
MC Quinta do Conde	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde, Portugal	30 enero 2018
Mercadona del Campo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo, España	09 febrero 2018
Tim Hortons	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Alcalá, 157, Madrid, España	31 mayo 2018
Mango León	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Ordoño II, 13, León, España	31 mayo 2018
Stradivarius Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rua de Urzaiz, 28, Vigo, España	31 mayo 2018
Stradivarius Vitoria	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	C. de Los Fueros, 23, Vitoria, España	31 mayo 2018
Stradivarius Pamplona (**)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	C. Emilio Arrieta, 2, Pamplona, España	31 mayo 2018
Stradivarius Mallorca	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Plaza del Olivar, 1, Mallorca, España	31 mayo 2018
Milenium Retail Park	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Majadahonda, España	19 julio 2018
Mercadona Humanes	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Humanes, España	23 octubre 2018
Día Getafe	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Getafe, España	23 octubre 2018
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander, España	23 octubre 2018
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vigo, España	28 diciembre 2018
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Burgos, España	28 marzo 2019
Mercadona Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada, España	22 abril 2019
Zara Kids San Sebastian	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	San Sebastian, España	19 junio 2019
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Lordelo, Portugal	15 diciembre 2021
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Póvoa de Santo Adrião, Portugal	15 diciembre 2021

(*) Activo vendido durante el ejercicio 2021

(**) Activo vendido durante el ejercicio 2022

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior, teniendo en cuenta las ventas realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 de los inmuebles indicados.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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.

No es de aplicación.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

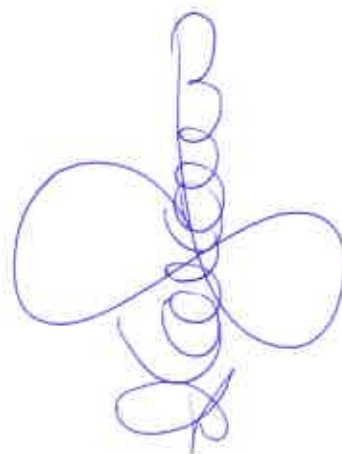
Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 43.140 euros (2022: 40.660 euros).

Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se devengaron por otros servicios de verificación un importe de 17.306 euros (2022: 17.000 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2023 y 2022.

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with several loops and a large, stylized 'B' or 'P' shape on the left side.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2023

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Olimpo Real Estate Socimi S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo, cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La compañía tiene incorporadas sus acciones a negociación en el BME Growth y es una sociedad anónima española adherida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi), (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012).

El objetivo principal de la Sociedad es la generación de valor para sus clientes a través de la adquisición y gestión enfocada en el largo plazo de activos inmobiliarios de tipo comercial, aprovechando los conocimientos y experiencia de sus gestores Bankinter y Sonae Sierra.

Bankinter tiene la facultad de captación de capital y la Dirección y Gestión estratégica mientras que Sierra Spain (Grupo Sonae Sierra) es el Gestor Inmobiliario dada su contrastada experiencia de más de 30 años en el sector.

El aspecto más relevante del último año ha sido la apertura de Media Markt en Milenium Retail Park con una superficie de casi 8.000m², convirtiéndose así en la tienda más grande en España en formato "Lighthouse". A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con un total de 22 activos en España, siguiendo claramente los parámetros establecidos en los estatutos de la Sociedad y el fin de optimizar el portfolio de activos de la compañía.

1.2 Inversiones

Durante el año de 2017, Olimpo Real Estate, S.A. realizó un total de 9 adquisiciones directas de activos en España:

- 3 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), y un Decathlon, en Bilbao (España)
- 2 supermercados: un Mercadona en Oviedo (España) y un Aldi en Sanlúcar de Barrameda (España)
- 2 supermercados de gran superficie: dos Eroski en Tolosa y Guernica (España)
- 2 hipermercados: un Carrefour en Logroño (España) y un Eroski en Calahorra (España)

Además, Olimpo Real Estate, S.A. durante el año 2017 adquirió cuatro filiales en Portugal con un total de 7 activos:



- Olimpo Asset 1: se constituye para la compra de Media Markt Braga (Portugal)
- PREOF I – Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 2): se adquiere para la compra del supermercado Pingo Doce en Alta de Lisboa (Portugal)
- Portitail Investimentos Imobiliários S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 3): se adquiere para la compra de Portimao Retail Center (Portugal)
- Hacıarriba, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 4): se adquiere para la compra de los tres supermercados Continente en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y el supermercado de gran superficie Continente en Lisboa (Portugal).

Durante el año de 2018, Olimpo Real Estate, S.A. realizó un total de 12 adquisiciones directas de activos en España:

- 3 supermercados: dos Mercadona en Mejorada del Campo y Humanes (Madrid), y un Día en Getafe (Madrid)
- 1 mediana superficie: Conforama en Santander
- 7 locales en High Street: un Kiwoko en Madrid, dos Stradivarius en Vigo y Vitoria, un Decathlon City en Pamplona, un Desigual en Mallorca y dos Mango en León y Vigo
- 1 parque de medianas: Milenium RP en Majadahonda (Madrid)

Además, Olimpo Real Estate, S.A. durante el año 2018 adquirió cuatro filiales en Portugal con un total de 6 activos:

- Chavemagnata, S.A (ahora llamado Olimpo Asset 5): se adquiere para la compra de dos galerías y un hipermercado ubicados en Leiria.
- Infinitwisdom Investimentos Imobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 6): se adquiere para la compra de un hipermercado ubicado en Loures.
- Tendersplendor Investimentos Imobiliários S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 7): se adquiere para la compra de un supermercado ubicado en Mem Martins.
- Alcançar ao Milímetro, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 8): se adquiere para la compra de un hipermercado ubicado en Quinta do Conde.

Durante el año de 2019, Olimpo Real Estate, S.A. realizó 3 adquisiciones directas de activos en España, finalizando así su periodo de inversión:

- 1 supermercado: Mercadona en Granada
- 2 locales en High Street: un Stradivarius en Burgos y un Zara Kids en San Sebastián.

Una vez finalizado el periodo de inversión, durante el año 2021, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó una permuta entre activos y una venta:

- Permuta: 1 activo ubicado en Loures (Portugal) operado por Continente y propiedad de la filial Olimpo Asset 6, S.A y 2 activos ubicados en Lordelo y Povoá de Sto Adrião (Portugal) ambos operados por Pingo Doce, propiedad del Fondo Ca Património Crescente.
- Venta: 1 activo ubicado en Vigo, operado por Stradivarius (España).

A su vez, durante el año 2022, la sociedad realizó una venta:

- Venta: 1 activo ubicado en Pamplona, operado por Decathlon City (España).

1.3 Estructura financiera

Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad puede recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital.

La estrategia definida por los gestores de la Sociedad establece un nivel de apalancamiento máximo del 50%, para la totalidad de las inversiones de la Sociedad. Por ello, se firmaron tres préstamos hipotecarios a fin de facilitar la ejecución del plan de negocio de la sociedad en lo que respecta a las adquisiciones futuras, así como cubrir las necesidades generales corporativas.

El primero era un préstamo sindicado con vencimiento a 19 de mayo de 2023 por importe de €140 millones. Este préstamo se suscribió por la Sociedad en calidad de acreditado, y una entidad bancaria internacional en calidad de acreditante. El segundo era un préstamo hipotecario a largo plazo con vencimiento a 11 de octubre de 2023 por importe de €35 millones. En este caso, el préstamo se suscribió por la Sociedad en calidad de acreditado, y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante. El tercero se trató de una ampliación del préstamo hipotecario anterior a largo plazo con vencimiento a 11 de octubre de 2023 por importe de €3,3 millones. El préstamo se suscribió por La Sociedad en calidad de acreditado y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante.

Posteriormente, en febrero de 2022, Olimpo Real Estate, S.A firmó una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por importe inicial de €140 millones, e igualmente firmó una modificación del préstamo hipotecario bilateral, inicialmente con vencimiento a 11 de octubre de 2023, y por importe de €38,3 millones. Ambas modificaciones tienen como finalidad principal la extensión del vencimiento de las citadas financiaciones hasta el 10 de febrero de 2027 y se encuadran en la ejecución del plan de negocio de la sociedad.

1.4 Estructura organizativa

La actividad de la Sociedad está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter, como Gestor Socimi de acuerdo al Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, y (ii) Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., perteneciente al Grupo Sonae Sierra ("Sierra Spain") como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Gestión Inmobiliaria y del Contrato de Gestión Administrativa. En consecuencia, la

marcha de la Sociedad y de sus negocios depende de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

Bankinter es una entidad de crédito que cuenta con acreditada experiencia y reputación en el negocio de banca en España, y ha liderado proyectos de inversión de distintas tipologías para sus clientes, identificando las oportunidades, canalizando el capital a esos proyectos, y posteriormente supervisando y gestionando los mismos.

Sonae Sierra es una sociedad líder del sector inmobiliario de tipología predominantemente comercial, que pertenece a un grupo internacional que invierte y gestiona activos inmobiliarios de esa naturaleza en 11 países en 3 continentes, con un volumen conjunto de inversión (propia y de terceros) bajo su gestión superior a los 6.200 millones de euros y que gestiona más de 2,5 millones de metros cuadrados comerciales.

En ese sentido, para el desarrollo de su objeto social, el 15 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió los siguientes tres contratos de prestación de servicios (los “Contratos de Gestión”):

- Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter (el “Gestor Socimi”).
- Contrato de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain (en lo que respecta al Contrato de Gestión Inmobiliaria, el “Gestor Inmobiliario”). Las obligaciones del Gestor Inmobiliario bajo este contrato están garantizadas por Sierra Investments Holdings BV.
- Contrato de Gestión Administrativa con Sierra Spain (en lo que respecta al Contrato de Gestión Administrativa, el “Gestor Administrativo”). Las obligaciones del Gestor Administrativo bajo este contrato están garantizadas por Sierra Investments Holdings BV.

El Gestor Socimi presta a la Sociedad los servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Compañía.

El Gestor Inmobiliario presta a la Sociedad los servicios relacionados con la gestión integral de la inversión (plan de negocio y propuestas de inversión) y de la gestión los activos adquiridos.

Como modus operandi en la toma de decisiones en relación con la adquisición de activos, el equipo de Sonae Sierra realiza las propuestas de adquisición al comité de inversión de la Socimi (formado por dos miembros de Sierra Spain y dos miembros de Bankinter) y una vez aprobado en este comité, se presenta en el Consejo de Administración para su aprobación definitiva formado por consejeros del Gestor Socimi, Gestor Inmobiliario y consejeros independientes.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas de la Sociedad ascendieron a 12.876.012 euros en el año 2023.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones y los deterioros, lo que hace un importe total de 7.143.279 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2023 a un total de 3.201.310 euros y el patrimonio neto a un total de 154.622.169 euros.

La Sociedad ha cerrado el año 2023 con un resultado positivo de 6.902.836 euros. Los Administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2023 en una cartera diversificada en cuanto a localización, en España y Portugal, tipología, con seis tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, supermercados de gran superficie, supermercados y locales de calle o high Street) y operadores, siempre primando que los mismos sean de primer nivel.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad, con carácter general, está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica: la política de inversión de la Sociedad se basa en que su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o portuguesa podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.
- Riesgo relativo al tipo de interés asociado a la deuda financiera, limitado al realizar en 2022 modificaciones en los contratos de financiación para extender el vencimiento a 2027 y estableciendo un tipo de interés fijo para el 74% de la deuda.
- Riesgo de mercado, en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales, las alteraciones de precios de los activos y la compresión de la yield.
- Riesgo de ocupación, los ingresos están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado. Asimismo, bajo el contrato de gestión inmobiliaria la Sociedad tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.



4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en el presente informe de gestión.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2023 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2023 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2023 (€/acción): 1,05 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): 5% (precio de salida 1,00 €).
- Capitalización bursátil al cierre de 2023: 206.529.971,55 (sobre un número de acciones de 196.695.211).
- Cotización máxima del periodo: 1,12 €
- Cotización mínima del periodo: 1.00 €
- Volumen negociado (títulos): 2.933.383 acciones.
- Volumen total negociado (sin bloques): 275.383 acciones.

7. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó La Sociedad con un capital social de 60.000 euros.

Con fecha de 29 de diciembre de 2016, la sociedad acordó un aumento de capital por un importe nominal de 196.635.211 euros, mediante la emisión de 196.635.211 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Como consecuencia del aumento de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado establecido en 196.695.211 euros, representado por 196.695.211 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace público que la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de junio de 2017, acordó, la reducción del capital social en un importe de 177.025.689,90 euros mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,10 euros por acción. La finalidad de la reducción de capital es la de incrementar la reserva voluntaria de la sociedad en una cantidad igual a la que se reduce el capital social.

El capital social es de 19.669.521,10 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de diez céntimos de euro (0,10€) de valor nominal íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie.



A 31 de diciembre de 2023 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% capital
Bankinter S.A.	7,44%
Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	3,36%
Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.	1,93%
Mapfre Vida, S.A.	0,36%
Mapfre Seguros Gerais, S.A.	0,15%
Verti Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida, S.A. ⁽¹⁾	0,15%
Subtotal Grupo Mapfre	6,10%
Corporación Juan Segarra S.L.	5,29%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ⁽²⁾	3,75%

(1) Participada al 50% por el Grupo Mapfre y el Grupo Bankinter pero con decisión de inversión en el Grupo Mapfre.

(2) Teniendo en cuenta que Bankinter S.A. y Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. en virtud del Pacto de Accionistas que tienen suscrito han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2023 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (10.200.000,00 €), con arreglo al siguiente desglose:
 - i. los beneficios del ejercicio 2022, en la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS (299.576€);
 - ii. las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (9.900.424€).
2. Dividendo por un importe bruto total de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (4.600.000,00 €), con arreglo al siguiente desglose:
 - i. dividendo a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio de 2023.

El objetivo de la compañía es maximizar la retribución a sus inversores por vía de dividendos cumpliendo el régimen especial aplicable a las Socimis y mejorando siempre que sea posible.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad cuenta con una empleada y junto con Sonae Sierra realizan las funciones de Gestor Administrativo.

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 11 de la presente memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la memoria de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

La Sociedad se centrará en 2024 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

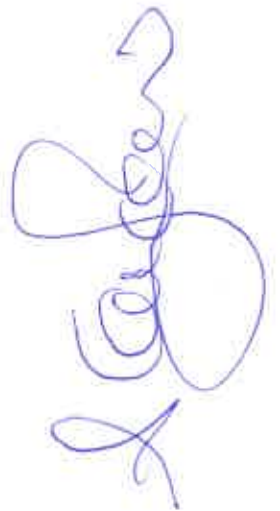
La cartera actual ha demostrado su fortaleza en el contexto de mercado actual, gracias, entre otros factores, a la calidad de sus activos, inquilinos de primer nivel, a contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento e indexados al IPC (relevante ante el escenario inflacionista global a corto y medio plazo), al peso significativo de los supermercados y al elevado grado de diversificación en términos de localización (más de 20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal) y tipología (hipermercados y supermercados, parques de medianas, medianas comerciales y locales en calles principales de grandes ciudades).

Contamos con una ocupación en nuestro portfolio cercana al 100%, tras haber cerrado durante el año 2023 negociaciones con nuevos inquilinos y estando en comercialización activa los locales desocupados actualmente. La perspectiva temporal de las inversiones es a largo plazo, debido a que la duración media de los contratos de alquiler de nuestros activos es superior a 26.5 años, con plazos de obligado cumplimiento próximos a los 7.8 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.

En el contexto de Ores Socimi, el sector continúa siendo altamente atractivo para inversores en busca de rentabilidad. Aunque la valoración a diciembre de 2023 ha experimentado una ligera disminución respecto a la última evaluación en junio, los activos en el portfolio de Ores Socimi se mantienen sólidos, demostrando cualidades defensivas. La última valoración revela que, a pesar del entorno actual, el crecimiento de las yields se ve compensado por un aumento en los ingresos mediante la indexación de las rentas al IPC.



En resumen, Ores Socimi se encuentra bien posicionada para enfrentar los desafíos del mercado actual. La calidad defensiva de sus activos y la capacidad para adaptarse a las condiciones cambiantes destacan la fortaleza de la cartera en medio de la volatilidad económica.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

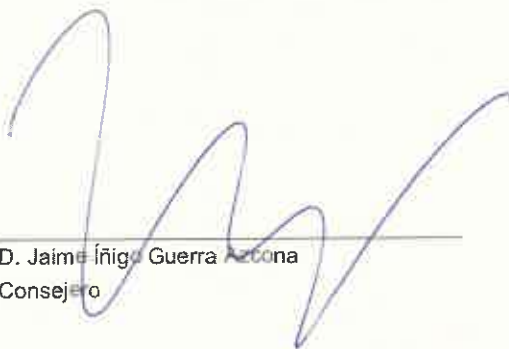


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Jaime Íñigo Guerra Azcona
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Javier Nieto Lauregui
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

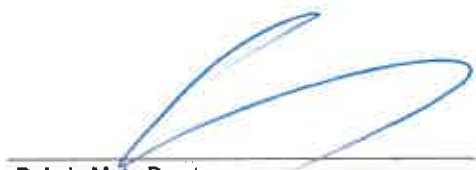


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Luis Mola Duarte
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
a 31 de diciembre de 2023



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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.a de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias ascienden a 316.728.306 euros y representan el 97% del total del activo consolidado, tal y como se desprende del balance de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en las notas 2, 3.3 y 3.4 de la memoria consolidada adjunta.

A este fin, el Grupo compara al menos al cierre del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente de la dirección. En 2023, el Grupo ha registrado un cargo neto por deterioro de valor por importe de 1.472.555 euros tal y como se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

Dada la significatividad de las inversiones inmobiliarias en relación a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, así como el juicio asociado a las hipótesis utilizadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como el aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del periodo.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2023 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos e hipótesis más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 6.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado incluido en las valoraciones.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2, 3.3, 3.4 y 6 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la norma contable aplicable.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Alvarez González (20208)

21 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/05083

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2023**



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Nota	Página
	3
	5
	6
	8
	9
1	9
2	12
3	14
	14
	17
	17
	18
	18
	21
	21
	22
	23
	23
	24
	25
	25
	25
	25
	26
	26
4	26
	27
	27
	28
5	28
6	30
7	32
8	37
9	38
10	38
11	41
12	42
13	44
14	46
15	46
16	46
17	48
18	51
19	51

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022**

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		-	420
Inmovilizaciones materiales		64	97
Inversiones inmobiliarias	5, 6	316.728.306	323.207.375
Inversiones financieras a largo plazo	5, 7 y 8	1.077.594	1.106.344
Activos por impuestos diferidos	13	83.547	301.718
Total activo no corriente		317.889.511	324.615.954
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.692.723	2.312.528
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5, 7 y 8	379.387	607.143
Créditos con las Administraciones Públicas	13	1.219.443	1.448.127
Deudores varios	5, 7 y 8	93.893	257.258
Periodificaciones a corto plazo		263.752	298.755
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	5.704.305	7.938.756
Total activo corriente		7.660.780	10.550.039
TOTAL ACTIVO		325.550.291	335.165.993

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	19.669.521	19.669.521
Reservas	10	134.065.615	144.827.446
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	10	(179.783)	(172.074)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(1.275.717)	(1.275.717)
Resultado consolidado del ejercicio	10	6.916.532	4.938.219
Dividendo activo a cuenta	10	(4.600.000)	(5.500.000)
Total patrimonio neto		154.596.168	162.487.395
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		166.669.033	167.438.866
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	164.117.159	165.024.436
Otros pasivos financieros	7 y 11	2.551.874	2.414.430
Total pasivo no corriente		166.669.033	167.438.866
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo		-	536.242
Deudas a corto plazo		1.971.766	1.698.092
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	1.664.522	896.297
Otros pasivos financieros		307.244	801.795
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.313.324	3.005.398
Proveedores otras partes vinculadas	7, 11 y 16	680.689	308.216
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	483.866	1.643.594
Pasivos por impuesto corriente	13	205.166	120.990
Otros acreedores	7 y 11	717.075	755.485
Otros pasivos corrientes	7 y 11	226.528	177.113
Total pasivo corriente		4.285.090	5.239.732
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		325.550.291	335.165.993

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresadas en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Importe neto de la cifra de negocios		23.567.717	22.238.849
Prestaciones de servicios	12	23.567.717	22.238.849
Otros ingresos explotación		447.215	92.568
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12	447.215	92.568
Gastos de personal	12	(44.486)	(49.636)
Sueldos, salarios y asimilados		(31.216)	(37.489)
Cargas sociales		(13.270)	(12.147)
Otros gastos de explotación	12	(4.646.146)	(6.092.935)
Servicios exteriores		(4.500.200)	(4.769.464)
Tributos	12	(690.582)	(711.924)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8	548.230	(582.728)
Otros gastos de gestión corriente		(3.594)	(28.819)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	(5.243.343)	(4.692.858)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(1.472.555)	(1.340.900)
Deterioros y pérdidas	6	(1.472.555)	(1.339.211)
Resultado por enajenaciones y otras	6	-	(1.689)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.608.402	10.155.088
Ingresos financieros		4.289	5
Gastos financieros		(5.030.178)	(4.557.432)
RESULTADO FINANCIERO	12	(5.025.889)	(4.557.427)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.582.513	5.597.661
Impuesto sobre beneficios	13	(665.981)	(659.442)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		6.916.532	4.938.219

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Resultado consolidado del ejercicio	13	6.916.532	4.938.219
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		6.916.532	4.938.219

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Euros)

	Capital	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	Nota 10	(Nota 10)	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 10	
SALDO, FINAL EJERCICIO 2021	19.669.521	153.448.176	(1.275.717)	(103.423)	10.058.313	(4.917.542)	176.879.328
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.938.219	-	4.938.219
Operaciones con socios y propietarios:							
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(68.651)	-	-	(68.651)
Distribución de dividendos	-	(11.620.457)	(7.058.586)	-	-	(582.458)	(19.261.501)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.999.727	7.058.586	-	(10.058.313)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2022	19.669.521	144.827.446	(1.275.717)	(172.074)	4.938.219	(5.500.000)	162.487.395
SALDO, FINAL EJERCICIO 2022	19.669.521	144.827.446	(1.275.717)	(172.074)	4.938.219	(5.500.000)	162.487.395
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	6.916.532	-	6.916.532
Operaciones con socios y propietarios:							
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(7.709)	-	-	(7.709)
Distribución de dividendos	-	(9.900.474)	(5.799.576)	-	-	900.000	(14.800.050)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(861.357)	5.799.576	-	(4.938.219)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2023	19.669.521	134.065.615	(1.275.717)	(179.783)	6.916.532	(4.600.000)	154.596.168

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.582.513	5.597.661
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	12	(4.289)	(6)
Gastos financieros	12	5.030.178	4.557.433
Correcciones valorativas por deterioro	6	1.472.555	1.339.212
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(548.230)	582.728
Resultados por bajas en activos		-	1.689
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	5.243.343	4.692.858
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	392.246	(277.022)
Otros activos corrientes		140.821	(55.921)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 11	(203.498)	(20.205)
Otros pasivos corrientes		(1.640.955)	544.300
Otros activos y pasivos no corrientes		161.945	28.080
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(4.326.034)	(3.810.546)
Cobros de intereses		4.289	6
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(275.771)	(521.668)
Otros cobros (pagos)		636.897	(452.357)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		13.666.010	12.206.242
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	-	1.750.000
Pagos por inversiones:			
Inmovilizaciones materiales		(5.493)	(1.485)
Inversiones inmobiliarias	6	(244.013)	(1.712.478)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(249.506)	36.037
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		(7.709)	(68.651)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	7	(843.196)	(3.280.903)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	10	(14.800.050)	(19.261.501)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(15.650.955)	(22.611.055)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.234.451)	(10.368.776)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	9	7.938.756	18.307.532
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	9	5.704.305	7.938.756

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en Euros)

1 SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante), se constituyó el 15 de diciembre de 2016 como sociedad anónima y tiene su domicilio social y fiscal en calle Goya 22, 3ª planta Madrid. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.422 folio 11, sección 8ª, Hoja M-636739.

La Sociedad dominante deposita sus cuentas individuales y consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en el ejercicio de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 SOCIMIs 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 de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización desde el 22 de febrero de 2017 en el BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil (MAB), y forman parte del segmento SOCIMIs.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 31 de diciembre de 2023, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A., Olimpo Asset 4, S.A., Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A., sociedades dependientes (Nota 1.2).

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad dominante es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en esta memoria están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Régimen regulatorio

La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria con fecha 7 de febrero de 2017 y efecto 1 de enero de 2017 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad dominante de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que se cumplirán todos los requisitos detallados anteriormente.

1.2 Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o puede ostentar, directa o indirectamente, el control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

31 de diciembre de 2023		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Asset 1, S.A.	Maia (Portugal)	50.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 3, S.A.	Maia (Portugal)	60.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A.	Maia (Portugal)	1.111.991	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 4, S.A.	Maia (Portugal)	5.755.700	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 5, S.A.	Maia (Portugal)	10.818.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	6.280.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	7.164.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	8.249.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		39.490.290					

31 de diciembre de 2022		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Asset 1, S.A.	Maia (Portugal)	50.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 3, S.A.	Maia (Portugal)	60.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A.	Maia (Portugal)	1.111.991	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 4, S.A.	Maia (Portugal)	5.755.700	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 5, S.A.	Maia (Portugal)	11.913.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	1.030.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	7.694.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	9.059.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		36.675.290					

Transacciones en 2023:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Transacciones en 2022:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las NOFCAC, que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una Sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital.

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

2 BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Los estados financieros consolidados se han preparado a partir de los registros contables de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estos estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016 y Real Decreto 1/2021), en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

En las presentes cuentas anuales consolidadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Principios contables no obligatorios aplicados

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria se han elaborado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los presentes estados financieros consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Al preparar los presentes estados financieros consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados.

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados, salvo que se indique lo contrario.

Los estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, no habiendo sido modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene semestralmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada período sobre el que se informa, los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores de la Sociedad dominante determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. Cuando en la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- b) Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- c) Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad dominante está acogida, con efectos de 1 de enero de 2017, al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En este sentido, dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad dominante.

d) Comparación de la información

El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2023 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3 CRITERIOS CONTABLES

Las principales políticas contables empleados por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

3.1 Sociedades dependientes

a) Adquisición de control

La adquisición por parte de la Sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los activos financieros (Nota 3.5). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativos de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Adquisición por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

c) Métodos de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las cuentas consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la Sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

1. No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
2. El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
3. Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
4. La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido; y
5. El ajuste necesario resultante de los puntos 1, 3 y 4 anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

1. Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas individuales;
2. Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida o se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
3. La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación, se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros (Nota 3.5) considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.

Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3.2 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (7 años).

3.3 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad. La inversión inmobiliaria también incluye la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, se valoran por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y en su caso por los deterioros registrados.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

El Grupo amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	Años vida útil	Tipo de amortización
Construcciones	32-75	1,3%-3,1%
Instalaciones Técnicas	4-20	5%-25%

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias sea indicativo de que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.5 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Deterioro del valor

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

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

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

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) 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.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas asociadas.

No obstante, en los casos en que exista una inversión anterior a su calificación como empresa asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

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.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su 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 calcula, 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.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Valoración inicial

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su 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, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el periodo y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Régimen SOCIMI:

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, las rentas obtenidas por la Sociedad dominante y sometidas a este régimen especial están sujetas al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

La Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial de 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

Las sociedades dependientes se encuentran sujetas al régimen fiscal general del impuesto sobre la renta de las personas jurídicas en Portugal.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, sea probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo, no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable, presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante, a lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

3.11 Distribución de dividendos



La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad dominante.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) 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 esta Ley.
- b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

3.13 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

3.14 Combinaciones de negocio

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 3.15).

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición de control (Nota 3.1.a).

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

El Grupo desarrolla todas sus operaciones vinculadas a condiciones de mercado y de conformidad con los pactos y condiciones recogidos en los contratos.

No obstante, a lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue los siguientes criterios:

a) Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya Sociedad dominante sea española.

b) Fusión y escisión

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya Sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendos o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en la Nota 3.15.b).

3.16 Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en los presentes estados financieros consolidados.

Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas.

3.17 Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendador

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del exceso de liquidez.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés: El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con los préstamos recibidos a largo plazo de interés variable (Nota 7).

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallo de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez:

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestra en la Nota 7.

d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos de las sociedades del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento operativo. El Grupo lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de la actividad de los arrendatarios que le permite acompañarlos en las necesidades que puedan surgir por la evolución del mercado. Asimismo, el Grupo tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2023 la ratio de apalancamiento financiero neto es 49,97% (31 de diciembre de 2022: 48,11%). Se calcula como (Deuda financiera - Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2023	31/12/2022
Deuda financiera	165.781.681	165.920.733
Patrimonio Neto	154.596.168	162.487.395
Caja	5.704.305	7.938.756
Apalancamiento neto	49,97%	48,11%

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los distintos niveles de instrumentos financieros que se valoran a valor razonable se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección de la Sociedad dominante ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: Inmobiliario y Corporativo.

El segmento Inmobiliario centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en todas las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 6.

El segmento Corporativo se centra en actividades administrativas y de soporte al resto de segmentos.

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2023	España	Portugal	TOTAL 31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	23.567.717	-	23.567.717	13.353.868	10.213.849	23.567.717
Otros ingresos de explotación	443.122	4.093	447.215	442.675	4.540	447.215
Otros gastos de explotación	(3.940.945)	(705.201)	(4.646.146)	(3.682.915)	(963.231)	(4.646.146)
Gastos de personal	-	(44.486)	(44.486)	(44.486)	-	(44.486)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.243.343)	-	(5.243.343)	(2.409.211)	(2.834.132)	(5.243.343)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(1.472.555)	-	(1.472.555)	(1.472.555)	-	(1.472.555)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.353.996	(745.594)	12.608.402	6.187.376	6.421.026	12.608.402
Ingresos financieros	-	4.289	4.289	4.289	-	4.289
Gastos financieros	(5.030.178)	-	(5.030.178)	(5.030.178)	-	(5.030.178)
RESULTADO FINANCIERO	(5.030.178)	4.289	(5.025.889)	(5.025.889)	-	(5.025.889)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	8.323.818	(741.305)	7.582.513	1.161.487	6.421.026	7.582.513
Impuesto sobre beneficios	-	(665.981)	(665.981)	-	(665.981)	(665.981)
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.323.818	(1.407.286)	6.916.532	1.161.487	5.755.045	6.916.532

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2022

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2022	España	Portugal	TOTAL 31/12/2022
Importe neto de la cifra de negocios	22.238.849	-	22.238.849	12.430.969	9.807.880	22.238.849
Otros ingresos de explotación	92.568	1	92.569	92.569	-	92.569
Otros gastos de explotación	(5.430.817)	(662.118)	(6.092.935)	(5.116.819)	(976.116)	(6.092.935)
Gastos de personal	-	(49.636)	(49.636)	(49.636)	-	(49.636)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(4.692.858)	-	(4.692.858)	(2.360.333)	(2.332.525)	(4.692.858)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(1.340.901)	-	(1.340.901)	(1.346.213)	5.312	(1.340.901)
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	10.866.841	(711.753)	10.155.088	3.650.537	6.504.551	10.155.088
Ingresos financieros	-	6	6	2	4	6
Gastos financieros	(4.557.433)	-	(4.557.433)	(4.557.433)	-	(4.557.433)
RESULTADO FINANCIERO	(4.557.433)	6	(4.557.427)	(4.557.431)	4	(4.557.427)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.309.408	(711.747)	5.597.661	(906.894)	6.504.555	5.597.661
Impuesto sobre beneficios	-	(659.442)	(659.442)	-	(659.442)	(659.442)
RESULTADO DEL PERIODO	6.309.408	(1.371.189)	4.938.219	(906.894)	5.845.113	4.938.219

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración de la Sociedad dominante respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2023

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2023	España	Portugal	TOTAL 31/12/2023
Inmovilizado intangible	-	-	-	-	-	-
Inmovilizaciones materiales	64	-	64	-	64	64
Inversiones inmobiliarias	316.728.306	-	316.728.306	187.706.812	129.021.494	316.728.306
Otros activos no corrientes	1.077.594	-	1.077.594	1.077.594	-	1.077.594
Activos por impuestos diferidos	-	83.547	83.547	-	83.547	83.547
ACTIVO NO CORRIENTE	317.805.964	83.547	317.889.511	188.784.406	129.105.105	317.889.511
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	473.280	1.219.443	1.692.723	1.358.895	333.828	1.692.723
Periodificaciones a corto plazo	263.752	-	263.752	148.162	115.590	263.752
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	5.704.305	5.704.305	3.201.310	2.502.995	5.704.305
ACTIVO CORRIENTE	737.032	6.923.748	7.660.780	4.708.367	2.952.413	7.660.780
TOTAL ACTIVO	318.542.996	7.007.295	325.550.291	193.492.773	132.057.518	325.550.291
Deudas con entidades de crédito	164.117.159	-	164.117.159	164.117.159	-	164.117.159
Otros pasivos financieros	2.551.874	-	2.551.874	2.486.550	65.324	2.551.874
PASIVO NO CORRIENTE	166.669.033	-	166.669.033	166.603.709	65.324	166.669.033
Deudas a corto plazo	1.664.522	-	1.664.522	1.664.522	-	1.664.522
Otros pasivos financieros	307.244	-	307.244	180.265	126.979	307.244
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.624.292	689.032	2.313.324	1.146.452	1.166.872	2.313.324
PASIVO CORRIENTE	3.596.058	689.032	4.285.090	2.991.239	1.293.851	4.285.090
TOTAL PASIVO	170.265.091	689.032	170.954.123	169.594.948	1.359.175	170.954.123

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2022

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2022	España	Portugal	TOTAL 31/12/2022
Inmovilizado intangible	-	420	420	420	-	420
Inmovilizaciones materiales	97	-	97	-	97	97
Inversiones inmobiliarias	323.207.375	-	323.207.375	191.580.740	131.626.635	323.207.375
Otros activos no corrientes	1.106.344	-	1.106.344	1.106.344	-	1,106.344
Activos por impuestos diferidos	-	301.718	301.718	-	301.718	301.718
ACTIVO NO CORRIENTE	324.313.816	302.138	324.615.954	192.687.504	131.928.450	324.615.954
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	864.401	1.448.127	2.312.528	1.809.170	503.358	2.312.528
Periodificaciones a corto plazo	298.755	-	298.755	215.940	82.815	298.755
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	7.938.756	7.938.756	2.288.547	5.650.209	7.938.756
ACTIVO CORRIENTE	1.163.156	9.386.883	10.550.039	4.313.657	6.236.382	10.550.039
TOTAL ACTIVO	325.476.972	9.689.021	335.165.993	197.001.161	138.164.832	335.165.993
Deudas con entidades de crédito	165.024.436	-	165.024.436	165.024.436	-	165.024.436
Otros pasivos financieros	2.414.430	-	2.414.430	2.304.883	109.547	2,414.430
PASIVO NO CORRIENTE	167.438.866	-	167.438.866	167.329.319	109.547	167.438.866
Deudas a corto plazo	896.297	-	896.297	896.297	-	896.297
Otros pasivos financieros	801.795	-	801.795	744.824	56.971	801.795
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.240.814	1.764.584	3.005.398	2.003.736	1.001.662	3.005.398
PASIVO NO CORRIENTE	2.938.906	1.764.584	4.703.490	3.644.857	1.058.633	4.703.490
TOTAL PASIVO	170.377.772	1.764.584	172.142.356	170.974.176	1.168.180	172.142.356

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario y otras instalaciones	Otro Inmovilizado	Anticipos e Inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2021	127.985.694	197.660.745	3.591.526	-	5.252	-	329.243.217
Altas	-	1.359.740	308.604	-	43.738	35.383	1.747.465
Salidas, bajas o reducciones	(1.267.342)	(529.174)	-	-	-	-	(1.796.516)
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	(1.339.212)	-	-	-	-	(1.339.212)
Salidas, bajas o reducciones de amortizaciones	-	44.827	-	-	-	-	44.827
Ajuste de amortización	-	(433.661)	433.661	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(4.272.678)	(417.959)	-	(1.769)	-	(4.692.406)
Saldo a 31/12/2022	126.718.352	192.490.587	3.915.832	-	47.221	35.383	323.207.375
Coste	126.718.352	224.987.552	6.567.162	250	51.612	35.383	358.360.311
Amortización acumulada	-	(22.152.447)	(2.651.330)	(250)	(4.391)	-	(24.808.418)
Pérdidas por deterioro	-	(10.344.518)	-	-	-	-	(10.344.518)
Valor contable a 31/12/2022	126.718.352	192.490.587	3.915.832	-	47.221	35.383	323.207.375
Altas	-	111.359	25.111	-	-	99.907	236.377
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	(1.472.555)	-	-	-	-	(1.472.555)
Dotación para amortización	-	(4.801.604)	(435.509)	-	(5.778)	-	(5.242.891)
Saldo a 31/12/2023	126.718.352	186.327.787	3.505.434	-	41.443	135.290	316.728.306
Coste	126.718.352	225.098.911	6.592.273	250	51.612	135.290	358.596.688
Amortización acumulada	-	(26.954.051)	(3.086.839)	(250)	(10.169)	-	(30.051.309)
Pérdidas por deterioro	-	(11.817.073)	-	-	-	-	(11.817.073)
Valor contable a 31/12/2023	126.718.352	186.327.787	3.505.434	-	41.443	135.290	316.728.306

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo vendió el activo sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº 2, por un precio de 1.750.000 euros, registrando una pérdida de 1.689 euros.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo, al menos al cierre de cada ejercicio, revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 6 f). A 31 de diciembre de 2023, se ha registrado deterioro por importe de 1.707.793 euros en los inmuebles de España (31 de diciembre de 2022: 1.987.930 euros en España). Por otro lado, se ha revertido deterioro por importe total de 235.238 euros en los inmuebles de España (31 de diciembre de 2022: 643.406 euros en los inmuebles de España y 5.312 en los inmuebles de Portugal). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro en España de 11.817.072.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamiento	23.567.717	22.238.849
Otros ingresos ordinarios	443.122	92.568
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.940.945)	(5.430.817)

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	31/12/2023	31/12/2022
Menos de un año	21.968.766	19.807.263
Entre uno y cinco años	69.206.270	65.387.970
Más de cinco años	72.647.847	74.710.048
Contratos renovados automáticamente *	989	780
	<u>163.823.872</u>	<u>159.906.061</u>

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

c) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente en relación con los riesgos señalados.

d) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias del Grupo, detalladas en la Nota 6, están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (131,8 millones de euros y 35,1 millones de euros) (31 de diciembre de 2022: 132,4 millones de euros y 35,3 millones de euros).

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso suman 73.444 euros y 15.404 euros, respectivamente, correspondientes a instalaciones técnicas.

f) Proceso de valoración

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book".

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U). El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes, en cuanto a la determinación del valor razonable, fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield. Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

7 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros," excepto "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 9), es el siguiente:

	Activos financieros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	1.077.594	1.106.344	473.280	864.401	1.550.874	1.970.745
	1.077.594	1.106.344	473.280	864.401	1.550.874	1.970.745

El importe de "Instrumentos financieros a largo plazo" a largo plazo corresponde a las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	164.117.159	165.024.436	2.551.874	2.414.430	166.669.033	167.438.866
	<u>164.117.159</u>	<u>165.024.436</u>	<u>2.551.874</u>	<u>2.414.430</u>	<u>166.669.033</u>	<u>167.438.866</u>

Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	1.664.522	896.297	1.931.536	2.042.609	3.596.058	2.938.906
	<u>1.664.522</u>	<u>896.297</u>	<u>1.931.536</u>	<u>2.042.609</u>	<u>3.596.058</u>	<u>2.938.906</u>

A 31 de diciembre de 2023, el importe de "Créditos / Otros" a largo plazo por importe de 2.551.874 euros corresponde su mayor parte a fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (2.547.625 euros) (31 de diciembre de 2022: 2.414.430 euros).

A 31 de diciembre de 2023 el importe de "Créditos / Otros" a corto plazo por importe de 1.931.536 euros (31 de diciembre de 2022: 2.042.609 euros) corresponde a:

- las deudas por pagar con los acreedores comerciales del Grupo, las provisiones por facturas pendientes de recibir, así como adelantos de clientes por importe de 1.397.765 euros (31 de diciembre de 2022: 1.067.762 euros);
- rentas diferidas por importe 226.528 euros (31 de diciembre de 2022: 173.051 euros);
- el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado por el importe de 106.270 euros (31 de diciembre de 2022: 106.270 euros) corresponde al valor retenido sobre el precio de compra para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora en la adquisición de un hipermercado arrendado a Carrefour;
- otras deudas a proveedores de inmovilizado (177.087 euros);
- facturas pendientes de pagar por obras por importe de 20.372 euros (31 de diciembre de 2022: 33.502 euros);
- y las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 77.167 euros (31 de diciembre de 2022: 484.936 euros).

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 29 de enero de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con ING Bank NV – Sucursal en España por un importe de 80 millones de euros, tipo de interés trimestral correspondiente al Euribor más un diferencial de 1,40% y vencimiento a 29 enero de 2019. La duración de este préstamo es de 1 año con su vencimiento el 29 de enero de 2019, pero se repagó anticipadamente el 28 de mayo de 2018 con la suscripción de un nuevo préstamo a largo plazo.

Con fecha de 28 de mayo de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con ING Bank NV por un importe de 140 millones de euros.

El 29 de junio de 2018 ING Bank NV vendió un tramo de 40 millones de euros al banco Santander y ABANCA (50% a cada uno).

Con fecha de 15 de diciembre de 2021 amortizó 7.044.731 euros resultado de la permuta de lo inmueble sito en Sto Antonio de Cavaleiros por otros 2 en Póvoa de Sto Adrião y Lordelo.

Con fecha de 10 de febrero de 2022 el Grupo firmó una modificación del préstamo, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, pasando a tener una fecha de vencimiento a 10 de febrero de 2027.

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

- el préstamo tiene un tramo de 98.542.857 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,9631% y un tramo de 34.412.412 euros que devenga un tipo de interés anual que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con la margen (1,35%).
- Plan de amortización: pagos periódicos hasta el 5% del principal y los restantes 95% del principal, en un único pago en la fecha de vencimiento.
- Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad dominante tiene una deuda de 131.791.911 euros del préstamo sindicado.

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor de las Entidades Financiadoras:

- (i) Hipoteca de primer rango sobre los inmuebles;
- (ii) Prenda sobre el 100% de las acciones de las sociedades portuguesas;
- (iii) Prenda sobre los derechos de crédito representados por los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles;
- (iv) Cesión en garantía de los derechos de créditos derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles;
- (v) Cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de los seguros con respecto a los inmuebles y
- (vi) Cesión en garantía sobre los préstamos intragrupo concedidos a las sociedades portuguesas.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los inmuebles referidos en las líneas (i), (iii), (iv) y (v) son los siguientes:

España

Forum Artea
Forum Galaria
Mercadona Oviedo
Aldi Sanlúcar de Barrameda
Carrefour Logroño
Eroski Calahorra
Eroski Tolosa
Eroski Guernica
Decathlon Berango
Mercadona Mejorada del Campo
Alcalá 157, Madrid
Mango León

Portugal

Continente Modelo Cacem
Continente Bom Dia Charneca da Caparica
Continente Bom Dia Padrão da Légua
Continente Bom Dia Braga
Pingo Doce Alta Lisboa
Portimão Retail Center
Media Markt, Braga
Continente Modelo Mem Martins
Continente Modelo Quinta do Conde
Continente Leiria + Worten + Sportzone
Pingo Doce - Póvoa Sto Adrião
Pingo Doce - Lordelo



El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado y Ratio de LTV consolidado, los cuales se cumplen al cierre del ejercicio de 2023.

Con fecha de 11 de octubre de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por un importe de 35 millones de euros. Con fecha de 18 de junio de 2019, se incrementó la línea de crédito por un importe de 3.300.000 euros. Con fecha de 21 de junio de 2021 la Sociedad dominante amortizó 1.963.500 euros, resultado de la venta de un inmueble sito en Vigo. Con fecha de 8 de febrero de 2022 la Sociedad dominante amortizó 940.500 euros resultado de la venta de un inmueble sito en Pamplona.

Con fecha de 10 de febrero de 2022 el Grupo firmó una modificación del préstamo, originalmente con vencimiento a 11 de octubre de 2023, pasando a tener una fecha de vencimiento a 10 de febrero de 2027.

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

- El préstamo tiene un tramo de 25.998.223 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,915%, y un tramo de 9.397.777 euros que devenga un tipo de interés anual que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con la margen (1,35%).
- Plan de amortización: pagos periódicos hasta el 5% del principal y los restantes 95% del principal, en un único pago en la fecha de vencimiento.
- Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad dominante tiene una deuda de 35.086.285 euros del préstamo.

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor del banco:

- (i) Hipoteca de primer rango sobre los inmuebles;
- (ii) Prenda sobre los derechos de crédito de determinadas cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles;
- (iii) Prenda sobre los derechos de créditos derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles y

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- (iv) Prenda sobre los derechos de crédito derivados de los seguros con respecto a los inmuebles.

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

España

Mango Vigo	Conforama Santander
Stradivarius Vitoria	Mercadona Granada
Stradivarius Mallorca	Mercadona Humanes
Mileniun Retail Park	Día Getafe

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen al cierre del ejercicio de 2023.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 ascendieron a 5.005.178 euros (31 de diciembre de 2022: 3.731.063 euros) que incluyen 554.505 euros (31 de diciembre de 2022: 576.551 euros) referentes a gastos por coste amortizado y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2023 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros						
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Años posteriores	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.077.594	1.077.594
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	472.692	-	-	-	-	-	472.692
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
	472.692	-	-	-	-	1.077.594	1.550.286

Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Pasivos financieros						
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.664.522	2.296.805	2.505.606	159.314.748	-	-	165.781.681
Otros pasivos financieros	307.244	3.227	7.500	4.249	-	2.536.898	2.859.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	943.603	-	-	-	-	-	943.603
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	680.689	-	-	-	-	-	680.689
	1.624.292	-	-	-	-	-	1.624.292
	3.596.058	2.300.032	2.513.106	159.318.997	-	2.536.898	170.265.091

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros					
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Años posteriores Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.106.344
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	864.401	-	-	-	-	864.401
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-
	864.401	-	-	-	-	1.106.344
						1.970.745

Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Pasivos financieros					
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Años posteriores Total
Deudas con entidades de crédito	896.297	1.456.710	2.289.116	2.497.217	158.781.393	165.920.733
Otros pasivos financieros	801.795	66.359	1.000	7.500	-	2.339.571
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	932.598	-	-	-	-	932.598
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	308.216	-	-	-	-	308.216
	1.240.814	-	-	-	-	1.240.814
	2.938.906	1.523.069	2.290.116	2.504.717	158.781.393	2.339.571
						170.377.772

8 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2023	31/12/2022
No corriente:		
Inversiones financieras a largo plazo	1.077.594	1.106.344
	1.077.594	1.106.344
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	379.387	607.143
Otros deudores	93.893	257.258
	473.280	864.401
	1.550.874	1.970.745

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables en los préstamos y partidas a cobrar.

El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Hasta 3 meses	366.272	558.218
Entre 3 y 6 meses	6.891	12.381
Más de 6 meses	6.224	36.544
	379.387	607.143

A 31 de diciembre de 2023 están registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 34.553 euros (31 de diciembre de 2022: 46.541 euros). El impacto en el ejercicio 2023 fue un registro de deterioro de 34.455 euros deducido de una reversión 46.443 euros, registrados dentro del epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo no mantiene ninguna garantía como seguro.

Todos los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye:

	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.704.305	7.938.756
	<u>5.704.305</u>	<u>7.938.756</u>

A 31 de diciembre de 2023, los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras del préstamo bancario. El importe de estas cuentas asciende a 5.703.890 euros (31 de diciembre de 2022: 7.938.540 euros).

10 FONDOS PROPIOS

a) Capital

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, reunida con fecha 29 de diciembre de 2016, acordó aumentar el capital social en 196.635.211 euros mediante la emisión de 196.635.211 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Las nuevas acciones se emitieron por su valor nominal de 1 euro cada una por lo que el importe total desembolsado asciende a la cantidad de 196.635.211 euros. La escritura de ampliación de capital fue presentada en el Registro Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2016.

Por ello, a 31 de diciembre de 2016, el capital social ascendía a 196.695.211 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas reunida con fecha 27 de junio de 2017, acordó reducir el capital social de la Sociedad dominante en un importe de 177.025.689,90 euros para incrementar las reservas voluntarias, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,10 euros por acción en base al balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. La escritura de reducción de capital fue presentada en el Registro Mercantil con fecha 14 de septiembre de 2017 e inscrita con fecha 9 de octubre de 2017.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2023, el capital social asciende a 19.669.521 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante no tiene ninguna sociedad a participar en su capital social por una porcentaje igual o superior a 10%.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Acciones propias

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la Sociedad dominante adquirió a Bankinter, S.A. 100.000 acciones a un precio de adquisición de 0,935 euros por acción. La adquisición se produjo con el objetivo de cumplir con lo previsto en la Circular 1/2020 del segmento de negociación del BME Growth de BME MTF Equity que es aplicable a partir del 1 de octubre de 2020 y a fin de que la Sociedad dote al proveedor de liquidez, Bankinter, S.A., con efectivo y acciones de la propia Sociedad dominante para que pueda realizar su operativa.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante posee 178.582 acciones propias con un coste de 179.783 euros (31 de diciembre de 2022: 170.923 acciones propias con un coste de 172.074 euros).

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	31/12/2023	31/12/2022
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	<u>3.933.904</u>	<u>3.933.904</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	130.171.408	140.071.882
	<u>130.171.408</u>	<u>140.071.882</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(1.275.717)</u>	<u>(1.275.717)</u>
Total de reservas de Sociedad dominante	<u>132.829.595</u>	<u>142.730.069</u>
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	(24.194.000)	(17.487.529)
Olimpo Asset 1, S.A.	1.333.612	1.053.900
Olimpo Asset 2, S.A.	3.314.034	1.853.781
Olimpo Asset 3, S.A.	2.281.062	2.110.452
Olimpo Asset 4, S.A.	7.427.544	5.863.715
Olimpo Asset 5, S.A.	4.383.993	3.076.571
Olimpo Asset 6, S.A.	3.658.766	3.442.670
Olimpo Asset 7, S.A.	1.008.689	587.409
Olimpo Asset 8, S.A.	746.603	320.691
Reservas en sociedades consolidadas	<u>(39.697)</u>	<u>821.660</u>
	132.789.898	143.551.729

Reserva legal:

La reserva legal de la Sociedad dominante debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

El 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, llevando una parte a la reserva legal por un importe de 75.733 euros. En la misma junta se aprobó la ampliación de la reserva legal de la sociedad hasta el límite del 20% del capital social mediante la reclasificación del importe clasificado como Otras reservas por importe de 3.858.171 euros.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.

c) Dividendos

Con fecha de 18 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó el acuerdo de distribución de dividendos con cargo a:

- los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 (5.799.576 euros), descontando el reparto de dividendos activos a cuenta (5.500.000 euros) y
- las reservas disponibles de la Sociedad (9.900.474).

Con fecha de 15 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2023 por importe de 4.600.000 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el día 23 de noviembre de 2023 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

El estado contable de liquidez provisional de la Sociedad formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Disponibilidades líquidas (15.11.2023)	6.050.792
+ Previsión de cobros durante el periodo	25.830.171
- Previsión de pagos durante el periodo	(22.113.555)
Disponibilidades líquidas (15.11.2024)	9.767.408
Dividendo a cuenta resultados 2023 propuesto	(4.600.000)
= Excedente	5.167.408

d) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	6.902.836
Aplicación	
Dividendos	2.302.836
Dividendo activo a cuenta	4.600.000

La Sociedad dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 3.11 con respecto a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

e) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2023	31/12/2022
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	1.161.487	(906.894)
Olimpo Asset 1, S.A.	280.763	279.711
Olimpo Asset 2, S.A.	172.787	170.610
Olimpo Asset 3, S.A.	1.272.282	1.460.253
Olimpo Asset 4, S.A.	1.630.042	1.563.829
Olimpo Asset 5, S.A.	1.410.670	1.307.422
Olimpo Asset 6, S.A.	66.661	216.096
Olimpo Asset 7, S.A.	453.339	421.280
Olimpo Asset 8, S.A.	468.501	425.912
	6.916.532	4.938.219

11 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2023	31/12/2022
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	164.117.159	165.024.436
Deudas con terceros	4.249	-
Otros pasivos financieros	2.547.625	2.414.430
	166.669.033	167.438.866
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	1.664.522	896.297
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	680.689	308.216
Pasivos por impuesto corriente	205.166	120.990
Acreedores varios	711.825	750.429
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5.250	5.056
Otros pasivos corrientes	533.772	978.908
	3.801.224	3.059.896
	170.470.257	170.498.762

No existe efecto significativo sobre valores razonables de débitos y partidas a pagar. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

Todos los valores contables de los débitos y partidas a pagar están denominados en euros.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedad de Capital).

	31/12/2023	31/12/2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	29
Ratio de operaciones pagadas	29	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	32
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.300.819	6.541.560
Total pagos pendientes	380.072	198.960

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adicionalmente, la Sociedad ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 4.300.819 euros que corresponden a un volumen de 363 facturas, y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 100% sobre el número total de facturas recibidas, durante el ejercicio 2023 (durante el ejercicio 2022 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 6.541.560 euros que corresponden a un volumen de 458 facturas y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 100% sobre el número total de facturas recibidas).

La Sociedad dominante está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

12 INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	31/12/2023		31/12/2022	
	Importe	%	Importe	%
España	13.353.868	57	12.430.969	56
Portugal	10.213.849	43	9.807.880	44
	<u>23.567.717</u>	<u>100</u>	<u>22.238.849</u>	<u>100</u>

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	23.567.717	98	22.238.849	100
Otros ingresos de explotación	447.215	2	92.568	0
	<u>24.014.932</u>	<u>100</u>	<u>22.331.417</u>	<u>100</u>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 784.324 euros (31 de diciembre de 2022: 716.126 euros).

b) Gastos de personal

	31/12/2023	31/12/2022
Sueldos, salarios y asimilados	31.216	37.489
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	13.270	12.147
	<u>44.486</u>	<u>49.636</u>

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Administrativos	1	1
Total empleo medio	1	1

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 del personal del Grupo es la siguiente:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	-	1	-	1

No hay consejeros en plantilla.

No hay personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	90.251	48.740
Servicios de profesionales independientes	399.273	427.413
Primas de Seguros	211.552	233.228
Servicios bancarios y similares	2.673	2.550
Reversión de provisiones comerciales incobrables	(582.686)	(55)
Pérdidas provisiones comerciales incobrables	34.456	582.783
Otros servicios	3.796.451	4.057.533
	3.951.970	5.352.192
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	667.482	685.134
Otros gastos	26.694	55.609
	694.176	740.743
	4.646.146	6.092.935

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros por importe de 10.010 euros (31 de diciembre de 2022: 14.300 euros) (Nota 15 a).

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	4.289	6
	<u>4.289</u>	<u>6</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(4.450.673)	(3.154.512)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 7)	(554.505)	(576.551)
Coste de amortización anticipada	-	(794.234)
Otros gastos financieros	(25.000)	(32.136)
	<u>(5.030.178)</u>	<u>(4.557.433)</u>
	<u>(5.025.889)</u>	<u>(4.557.427)</u>

13 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	6.916.532	-	6.916.532
Impuesto sobre Sociedades	665.980	-	665.980
Diferencias permanentes	394.409	(72.221)	322.188
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	7.976.921	(72.221)	7.904.700

31 de diciembre de 2022

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	4.938.219	-	4.938.219
Impuesto sobre Sociedades	659.442	-	659.442
Diferencias permanentes	449.402	(470.685)	(21.283)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	6.047.063	(470.685)	5.576.378

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	31/12/2023	31/12/2022
Del ejercicio	459.090	326.661
Ajustes de ejercicios anteriores	(11.279)	-
Impuesto corriente	447.811	326.661
Origen y reversion de diferencias temporarias en el ejercicio	218.170	332.781
Impuestos diferidos	218.170	332.781
Impuesto sobre beneficios	665.981	659.442

La totalidad del gasto por Impuesto de Sociedades corresponde a las sociedades portuguesas que están sujetas a un impuesto sobre el beneficio general equivalente al que grava a las Sociedades españolas con un tipo de gravamen de 21%.

Ello no implica la pérdida del régimen especial para la matriz del Grupo Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., dado que las inversiones de Portugal entran dentro del ámbito de inversiones contempladas por el régimen SOCIMI, ya que cumplen los requisitos exigidos, y que son básicamente, un mismo objeto social de alquiler de inmuebles urbanos, reparto de los beneficios obtenidos por la filial en forma de dividendo a favor de la SOCIMI, y mismos criterios de inversión e ingresos.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio de 2023 ni durante el ejercicio 2022.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.950.926 euros, las cuales fueran generadas en el ejercicio 2016. Dichas bases no se encuentran activadas.

Las bases imponibles de las sociedades dependientes pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023 totalizan 288.968 euros (31 de diciembre de 2022: 1.193.223 euros), con el siguiente desglose:

	31.12.2023		
	Bases Imponibles	Impuesto diferido	Limite de utilización
Bases imponibles con registro de impuestos diferidos			
Generado en 2019	288.968	60.683	2026
	288.968	60.683	

En el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023 los registros de impuestos diferidos referentes a bases imponibles fueron los siguientes:

- Fueron registrados activos por impuestos diferidos referentes a un ajuste de bases imponibles de 2022 por el importe de 336 euros.
- fueran compensados activos por impuestos diferidos por importe de 110.966 euros referentes a bases imponibles de 528.410 euros.
- fueron cancelados los impuestos diferidos registrados en Olimpo Asset 6, S.A., por el importe de 79.263 euros referentes a bases imponibles de 377.444 euros

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En el mismo periodo fueron compensados impuestos diferidos referentes a:

- a provisiones por operaciones comerciales en la sociedad dependiente Olimpo Asset 3 por el importe de 6.893 euros;
- al uso de gastos financieros en las sociedades dependientes por el importe de 35.171 euros (una compensación de 51.032 euros en Olimpo Asset 5, S.A. y por otro lado un registro de 15.862 euros en Olimpo Asset 4, S.A.).

Al 31 de diciembre de 2023 los activos por impuesto diferidos se desglosan como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
AID - Bases imponibles	60.683	250.577
AID - Uso de gastos financieros	15.862	51.032
AID - Otros	7.002	109
Activos por impuestos diferidos	83.547	301.718

El valor total es atribuible al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y no al régimen SOCIMI.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente los presentes estados financieros consolidados.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto sociedades	5.603	77.676
IVA	-	140.821
Retenciones a cobrar	1.213.840	1.229.630
	1.219.443	1.448.127

b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto sociedades	205.166	120.990
IVA	437.301	597.832
Retenciones practicadas	43.858	1.043.118
Otras deudas	2.707	2.644
	689.032	1.764.584

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

14 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

15 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2023, los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 10.010 euros (31 de diciembre de 2022:14.300 euros).

Los miembros dominicales del Consejo de Administración no han recibido ningún tipo de remuneración durante tal periodo. No ha habido otra retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad dominante ha abonado una prima por la responsabilidad civil de los Administradores por importe de 22.711 euros.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de vida para el personal contratado, cuyo importe ha ascendido a 65 euros.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo ni durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

El Grupo no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

16 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

	Cuentas a cobrar	
	31/12/2023	31/12/2022
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A. (*)	-	330
Sierra Portugal, S.A.	1.353	563
	1.353	893

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Cuentas a pagar	
	31/12/2023	31/12/2022
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A. (*)	263.982	296.660
Bankinter, S.A. (*)	1.168	1.168
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	395.418	
Sierra Portugal, S.A.	20.121	10.388
	680.689	308.216

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

	Gastos de explotación	
	31/12/2023	31/12/2022
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A. (*)	1.303.887	1.434.422
Bankinter, S.A. (*)	2.178	1.628.661
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	1.440.833	
Sierra Portugal, S.A.	268.707	254.895
	3.015.605	3.317.978

(*) Se entiende que estas sociedades son vinculadas a efectos contables por su participación accionarial minoritaria y por estar representadas en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante firmó contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento del capital social de la Sociedad dominante.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante firmó un contrato de prestación de Servicios de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento del capital social de la Sociedad dominante. Dicho contrato fue novado el 25 de mayo de 2017 para actualizar los servicios a prestar al Grupo.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante firmó un contrato de prestación de Servicios de Gestión Administrativa con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social, prorrogable tácitamente de forma anual a partir de entonces y hasta el décimo aniversario del aumento del capital social de la Sociedad dominante. Dicho contrato fue novado el 25 de mayo de 2017 para actualizar los servicios a prestar al Grupo.

17 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad del Grupo derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo con la Ley 11/2009 y modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

Reservas por resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 187.644 euros.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- Reserva legal por importe de 3.933.904 euros, que proceden de 75.733 euros del beneficio del ejercicio 2017 y 3.858.171 euros con cargo a otras reservas según la Junta General de Accionistas aprobada en el 21 de junio de 2018.
- c) 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 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 4.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo de 299.576 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2022, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 5.500.000 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 5.500.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo de 2.141.044 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2021, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 4.917.542 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por importe de 4.917.542 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo de 6.156.109 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2019, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 3.600.000 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo de 4.140.161 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2018, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 2.795.559 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo a la cuenta del ejercicio 2018 por importe de 2.795.559 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - Distribución de un dividendo de 681.593 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2017, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- d) En caso de distribución 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 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.
- En abril de 2023, distribución a cargo de reservas de un importe de 9.900.474 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- En abril de 2022, distribución a cargo de reservas de un importe de 11.620.457 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- En abril de 2021, distribución a cargo de reservas de un importe de 10.800.000 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- En junio de 2020, distribución a cargo de reservas de un importe de 3.743.891 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- En abril de 2019, distribución a cargo de reservas de un importe de 3.727.647 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- En junio de 2018, distribución a cargo de reservas de un importe de 1.440.228 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

- Con fecha de 21 de junio de 2018, 19 de noviembre de 2018, 25 de abril de 2019, 30 de septiembre de 2019, 29 de junio de 2020, 15 de abril de 2021, 11 de noviembre de 2021, 21 de abril de 2022, 29 de noviembre de 2022, 18 de abril de 2023 y 15 de noviembre de 2023 la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a la cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.

f) 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.

Inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs:

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Forum Sport Artea	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leioa - País Vasco, España	22 marzo 2017	8.589.448
Local Comercial Forum Sport Galaria	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Cendea de Galar - Navarra, España	22 marzo 2017	8.348.533
Inmueble Mercadona Supermercado ALDI	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo - Asturias, España	9 mayo 2017	5.844.571
	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Sanlúcar de Barrameda - Cádiz, España	25 julio 2017	4.299.000
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calahorra - La Rioja, España	29 septiembre 2017	13.709.573
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017	27.102.375
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.306.040
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.729.124
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017	8.350.000
Local Comercial Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo - Madrid, España	9 febrero 2018	6.329.621
Local Comercial KIWOKO (ex: Tim Hortons)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Alcalá - Madrid, España	31 mayo 2018	4.059.000
Local Comercial Mango	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	León, España	31 mayo 2018	3.479.000
Local Comercial Desigual	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mallorca, España	12 junio 2018	4.034.506
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vitoria, España	12 junio 2018	2.804.000
Retail Park Majadahonda	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Madrid	20 julio 2018	26.560.000
Mercadona Madrid (Humanes)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Humanes), Madrid	23 october 2018	3.935.909
Día Madrid	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Getafe), Madrid	23 october 2018	2.920.000
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander	23 october 2018	12.124.405
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rúa do Príncipe, 55, 36202 Vigo, Pontevedra	28 diciembre 2018	6.026.000
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Moneda 13, Burgos	28 marzo 2019	4.792.000
Mercadona, Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada	23 abril 2019	6.624.727
Zara Kids	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle San Marcial, San Sebastián	19 junio 2019	10.712.062
				187.679.894

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017	5.366.301
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017	5.333.035
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	16 mayo 2017	17.721.766
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca da Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017	6.761.422
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017	13.844.703
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017	4.678.629
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017	9.283.247
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	24.604.462
Local Comercial Worten	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.972.346
Local Comercial Sportzone	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.124.680
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 6, S.A.	Sto António dos Cavaleiros - Loures, Portugal	30 enero 2018	-
Hipermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Póvoa de Santo Adrião, Portugal	15 diciembre 2021	9.233.256
Hipermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Paredes - Lordelo, Portugal	15 diciembre 2021	2.303.910
	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins - Sintra, Portugal	30 enero 2018	12.313.477
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde - Sesimbra, Portugal	30 enero 2018	14.371.888
				128.913.122
				316.593.016

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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.

No es de aplicación.

18 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 43.140 euros (a 31 de diciembre de 2022: 40.660 euros) y otros servicios 17.306 euros (2022: 17.000 euros).

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio por otros auditores de las sociedades dependientes por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 50.660 euros (2022: 48.150 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios de 2023 y 2022.

19 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2023

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Olimpo Real Estate Socimi S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo, cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en España y Portugal.

La compañía tiene incorporadas sus acciones a negociación en el BME Growth y es una sociedad anónima española adherida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi), (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012).

El objetivo principal del Grupo es la generación de valor para sus clientes a través de la adquisición y gestión enfocada en el largo plazo de activos inmobiliarios de tipo comercial, aprovechando los conocimientos y experiencia de sus gestores Bankinter y Sonae Sierra.

Bankinter tiene la facultad de captación de capital y la Dirección y Gestión estratégica mientras que Sierra Spain (Grupo Sonae Sierra) es el Gestor Inmobiliario dada su contrastada experiencia de más de 30 años en el sector.

El aspecto más relevante del último año ha sido la apertura de Media Markt en Milenium Retail Park con una superficie de casi 8.000m², convirtiéndose así en la tienda más grande en España en formato "Lighthouse". A 31 de diciembre de 2023, el Grupo cuenta con un total de 36 activos en España y Portugal, siguiendo claramente los parámetros establecidos en los estatutos de la Sociedad y el fin de optimizar el portfolio de activos de la compañía.

1.2 Inversiones y filiales

Durante el año de 2017, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 16 adquisiciones:

- 4 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), un Media Markt en Braga (Portugal) y un Decathlon, en Bilbao (España).
- 1 parque de medianas/Retail Park en Portimão (Portugal).
- 6 supermercados: un Mercadona en Oviedo (España) un Aldi en Sanlúcar de Barrameda (España), tres Continentes en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y un Pingo Doce en Lisboa (Portugal).
- 3 supermercados de gran superficie: un Continente en Lisboa (Portugal) y dos Eroski en Tolosa y Guernica (España).



- 2 hipermercados: un Carrefour en Logroño (España) y un Eroski en Calahorra (España).

Durante el año de 2018, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 18 adquisiciones:

- 4 supermercados: dos Mercadona en Mejorada del Campo y Humanes (Madrid, España), un Día en Getafe (Madrid, España) y un Continente en Mem Martins (Portugal)
- 3 hipermercados: tres Continentes ubicados en Leiría, Loures y Quinta do Conde (Portugal)
- 2 galerías: un Worten y un SportZone en Leiría (Portugal)
- 7 locales en high Street: un Kiwoko en Madrid, dos Stradivarius en Vigo, y Vitoria, un Desigual en Mallorca, un Decathlon city en Pamplona y dos Mango en León y Vigo (España)
- 1 parque de medianas: Milenium RP en Majadahonda (Madrid, España)
- 1 mediana superficie: Conforama en Santander (España)

Finalmente, durante el año de 2019, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 3 adquisiciones, finalizando así su periodo de inversión:

- 1 supermercado: Mercadona en Granada (España)
- 2 locales en high Street: un Stradivarius en Burgos y un Zara Kids en San Sebastián (España)

Una vez finalizado el periodo de inversión, durante el año 2021, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó una permuta entre activos y una venta:

- Permuta: 1 activo ubicado en Loures (Portugal) operado por Continente y propiedad de la filial Olimpo Asset 6, S.A y 2 activos ubicados en Lordelo y Pova de Sto Adriaio (Portugal) ambos operados por Pingo Doce, propiedad del Fondo Ca Património Crescente.
- Venta: 1 activo ubicado en Vigo, operado por Stradivarius (España).

A su vez, durante el año 2022, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó una venta:

- Venta: 1 activo ubicado en Pamplona, operado por Decathlon city (España).

Las adquisiciones en España se realizaron a través de Olimpo Real Estate Socimi, S.A. mediante la compra directa de los activos, mientras que, en Portugal, se realizaron a través de la compra de las Sociedades tenedoras de los activos.

En Portugal en 2017 se constituyó la Sociedad Olimpo Asset 1 para la compra de Media Markt Braga y se adquirió Portitail Investimentos Inmobiliarios S.A (ahora llamado Olimpo Asset 3) para la compra de Portimão Retail Center.

La adquisición del supermercado de la cadena Pingo Doce en Alta de Lisboa (Portugal) se realizó a través de la compra de la sociedad PREOF I – Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 2), y la adquisición de los tres supermercados Continente en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y el Mini-híper

Continente en Lisboa (Portugal), se realizó a través de la compra de la sociedad Hacia arriba S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 4).

En 2018, la adquisición de los seis activos en Portugal se realizó a través de la compra de las siguientes sociedades: Chavemagnata, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 5) dos galerías y un hipermercado ubicados en Leiria; Infinitwisdom Inmobiliarios, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 6) un hipermercado ubicado en Loures; Tendersplender Inmobiliarios SA (ahora llamado Olimpo Asset 7) un supermercado ubicado en Mem Martins y Alcançar ao Milímetro, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 8) un hipermercado ubicado en Quinta do Conde.

1.3 Estructura financiera

Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad dominante puede recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital.

La estrategia definida por los gestores de la Sociedad dominante establece un nivel de apalancamiento máximo del 50%, para la totalidad de las inversiones de la Sociedad dominante. Por ello, en 2018 se firmaron tres préstamos hipotecarios a fin de facilitar la ejecución del plan de negocio de la sociedad en lo que respecta a las adquisiciones futuras, así como cubrir las necesidades generales corporativas.

El primero era un préstamo sindicado con vencimiento a 19 de mayo de 2023 por importe de €140 millones. Este préstamo se suscribió por la Sociedad en calidad de acreditado, y una entidad bancaria internacional en calidad de acreditante. El segundo era un préstamo hipotecario a largo plazo con vencimiento a 11 de octubre de 2023 por importe de €35 millones. En este caso, el préstamo se suscribió por la Sociedad en calidad de acreditado, y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante. El tercero se trató de una ampliación del préstamo hipotecario anterior a largo plazo con vencimiento a 11 de octubre de 2023 por importe de €3,3 millones. El préstamo se suscribió por La Sociedad en calidad de acreditado y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante.

Posteriormente, en febrero de 2022, Olimpo Real Estate, S.A firmó una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por importe inicial de €140 millones, e igualmente firmó una modificación del préstamo hipotecario bilateral, inicialmente con vencimiento a 11 de octubre de 2023, y por importe de €38,3 millones. Ambas modificaciones tienen como finalidad principal la extensión del vencimiento de las citadas financiaciones hasta el 10 de febrero de 2027 y se encuadran en la ejecución del plan de negocio de la sociedad.



1.4 Estructura organizativa

La actividad del Grupo está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter, como Gestor Socimi de acuerdo con el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, y (ii) Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., perteneciente al Grupo Sonae Sierra ("Sierra Spain") como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Gestión Inmobiliaria y del Contrato de Gestión Administrativa. En

consecuencia, la marcha del Grupo y de sus negocios depende de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

Bankinter es una entidad de crédito que cuenta con acreditada experiencia y reputación en el negocio de banca en España, y ha liderado proyectos de inversión de distintas tipologías para sus clientes, identificando las oportunidades, canalizando el capital a esos proyectos, y posteriormente supervisando y gestionando los mismos.

Sonae Sierra es una sociedad líder del sector inmobiliario de tipología predominantemente comercial, que pertenece a un grupo internacional que invierte y gestiona activos inmobiliarios de esa naturaleza en 11 países en 3 continentes, con un volumen conjunto de inversión (propia y de terceros) bajo su gestión superior a los 6.200 millones de euros y que gestiona más de 2,5 millones de metros cuadrados comerciales.

En ese sentido, para el desarrollo de su objeto social, el 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante suscribió los siguientes tres contratos de prestación de servicios (los “Contratos de Gestión”):

- Contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter (el “Gestor Socimi”).
- Contrato de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain (en lo que respecta al Contrato de Gestión Inmobiliaria, el “Gestor Inmobiliario”). Las obligaciones del Gestor Inmobiliario bajo este contrato están garantizadas por Sierra Investments Holdings BV.
- Contrato de Gestión Administrativa con Sierra Spain (en lo que respecta al Contrato de Gestión Administrativa, el “Gestor Administrativo”). Las obligaciones del Gestor Administrativo bajo este contrato están garantizadas por Sierra Investments Holdings BV.

El Gestor Socimi presta a la Sociedad dominante los servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica del Grupo.

El Gestor Inmobiliario presta a la Sociedad dominante los servicios relacionados con la gestión integral de la inversión (plan de negocio y propuestas de inversión) y de la gestión los activos adquiridos.

Como modus operandi en la toma de decisiones en relación a la adquisición de activos, el equipo de Sonae Sierra realiza las propuestas de adquisición al comité de inversión de la Socimi (formado por dos miembros de Sierra Spain y dos miembros de Bankinter) y una vez aprobado en este comité, se presenta en el Consejo de Administración para su aprobación definitiva formado por consejeros del Gestor Socimi, Gestor Inmobiliario y Consejeros Independientes.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas del Grupo ascendieron a 23.567.717 euros en el año 2023.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe consolidado total de 12.608.402 euros.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2023 a un total de 5.704.305 euros y el patrimonio neto a un total de 154.596.168 euros.

El Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. ha cerrado el año 2023 con un resultado positivo consolidado de 6.916.532 euros. Los Administradores de la Sociedad dominante siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2023 en una cartera diversificada en cuanto a localización, en España y Portugal, tipología, con seis tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, supermercados de gran superficie, supermercados y locales de calle o high Street) y operadores, siempre primando que los mismos sean de primer nivel.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica: la política de inversión de la Sociedad dominante se basa en que su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o portuguesa podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.
- Riesgo relativo al tipo de interés asociado a la deuda financiera, limitado al realizar en 2022 modificaciones en los contratos de financiación para extender el vencimiento a 2027 y estableciendo un tipo de interés fijo para el 74% de la deuda.
- Riesgo de mercado, en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales, las alteraciones de precios de los activos y la compresión de la yield.
- Riesgo de ocupación, los ingresos están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado. Asimismo, bajo el contrato de gestión inmobiliaria la Sociedad dominante tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.



4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad dominante no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2023 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2023 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2023 (€/acción): 1,05 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): 5% (precio de salida 1,00 €).
- Capitalización bursátil al cierre de 2023: 206.529.971,55 (sobre un número de acciones de 196.695.211).
- Cotización máxima del periodo: 1,12 €
- Cotización mínima del periodo: 1.00 €
- Volumen negociado (títulos): 2.933.383 acciones.
- Volumen total negociado (sin bloques): 275.383 acciones.

7. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó Olimpo Real Estate Socimi, S.A. con un capital social de 60.000 euros.

Con fecha de 29 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante acordó un aumento de capital por un importe nominal de 196.635.211 euros, mediante la emisión de 196.635.211 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Como consecuencia del aumento de capital, el capital social de la Sociedad dominante ha quedado establecido en 196.695.211 euros, representado por 196.695.211 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace público que la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 27 de junio de 2017, acordó, la reducción del capital social en un importe de 177.025.689,90 euros mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,10 euros por acción. La finalidad de la reducción de capital es la de incrementar la reserva voluntaria de la Sociedad dominante en una cantidad igual a la que se reduce el capital social.

El capital social es de 19.669.521,10 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de diez céntimos de euro (0,10€) de valor nominal íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y una misma serie.

A 31 de diciembre de 2023 los accionistas de la Sociedad dominante con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% capital
Bankinter S.A.	7,44%
Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	3,36%
Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.	1,93%
Mapfre Vida, S.A.	0,36%
Mapfre Seguros Gerais, S.A.	0,15%
Verti Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida, S.A. ⁽¹⁾	0,15%
Subtotal Grupo Mapfre	6,10%
Corporación Juan Segarra S.L.	5,29%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ⁽²⁾	3,75%

(1) Participada al 50% por el Grupo Mapfre y el Grupo Bankinter pero con decisión de inversión en el Grupo Mapfre.

(2) Teniendo en cuenta que Bankinter S.A. y Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. en virtud del Pacto de Accionistas que tienen suscrito han constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad.

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2023 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (10.200.000,00 €), con arreglo al siguiente desglose:
 - i. los beneficios del ejercicio 2022, en la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS (299.576€);
 - ii. las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (9.900.424€).
2. Dividendo por un importe bruto total de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (4.600.000,00 €), con arreglo al siguiente desglose:
 - i. dividendo a cuenta de los resultados de la Sociedad dominante en el ejercicio de 2023.

El objetivo de la compañía es maximizar la retribución a sus inversores por vía de dividendos cumpliendo el régimen especial aplicable a las Socimis y mejorando siempre que sea posible.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad dominante cuenta con una empleada y junto con Sonae Sierra realizan las funciones de Gestor Administrativo.

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 11 de la presente memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la memoria de morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

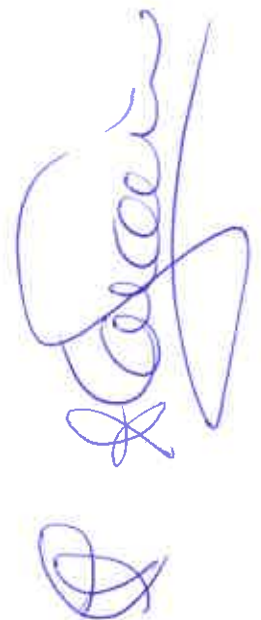
El Grupo se centrará en 2024 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La cartera actual ha demostrado su fortaleza en el contexto de mercado actual, gracias, entre otros factores, a la calidad de sus activos, inquilinos de primer nivel, a contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento e indexados al IPC (relevante ante el escenario inflacionista global a corto y medio plazo), al peso significativo de los supermercados y al elevado grado de diversificación en términos de localización (más de 20 ubicaciones en las principales ciudades de España y Portugal) y tipología (hipermercados y supermercados, parques de medianas, medianas comerciales y locales en calles principales de grandes ciudades).

Contamos con una ocupación en nuestro portfolio cercana al 100%, tras haber cerrado durante el año 2023 negociaciones con nuevos inquilinos y estando en comercialización activa los locales desocupados actualmente. La perspectiva temporal de las inversiones es largo plazo, debido a que la duración media de los contratos de alquiler de nuestros activos es superior a 26.5 años, con plazos de obligado cumplimiento próximos a los 7.8 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.

En el contexto de Ores Socimi, el sector continúa siendo altamente atractivo para inversores en busca de rentabilidad. Aunque la valoración a diciembre de 2023 ha experimentado una ligera disminución respecto a la última evaluación en junio, los activos en el portfolio de Ores Socimi se mantienen sólidos, demostrando cualidades defensivas. La última valoración revela que, a pesar del entorno actual, el crecimiento de las yields se ve compensado por un aumento en los ingresos mediante la indexación de las rentas al IPC.

En resumen, Ores Socimi se encuentra bien posicionada para enfrentar los desafíos del mercado actual. La calidad defensiva de sus activos y la capacidad para adaptarse a las condiciones cambiantes destacan la fortaleza de la cartera en medio de la volatilidad económica.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final flourish.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Luis Mota Duarte
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.



D. Jaime Migo Guerra Azcona
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario no consejero.

D. Javier Nieto Jáuregui
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2024.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y POLÍTICA DE CONTROL INTERNO DE
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA
Y POLÍTICA DE CONTROL INTERNO DE
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y POLÍTICA DE CONTROL INTERNO DE OLIMPO REAL
ESTATE SOCIMI, S.A.**

Índice

- 1. Introducción**
- 2. Principios generales**
- 3. Estructura organizativa**
- 4. Gestión de riesgos**
- 5. Gestión del control interno**
- 6. Auditoría del control interno**
- 7. Contratación de servicios de gestión de proyectos**
- 8. Sistema de gestión documental**
- 9. Sistemas de información**
- 10. Comunicación de la información sobre la presente política**
- 11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**

1. Introducción

Olimpo Real Estate Socimi, S.A., en lo sucesivo la “**Sociedad**” u “**Olimpo**”, es una sociedad del Grupo Sonae Sierra (en lo sucesivo, el “**Grupo**”), cuyo objeto es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

b) 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 SOCIMIs 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 de SOCIMIs.

c) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la “**Política**”), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros de los órganos directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.olimporealestate.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones

relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

1.2 Acciones propias (autocartera)

Con fecha 30 de septiembre de 2020 la Sociedad adquirió a Bankinter, S.A. 100.000 acciones a un precio de adquisición de 0,935 euros por acción. La adquisición se produjo con el objetivo de cumplir con lo previsto en la Circular 1/2020 del segmento de negociación del BME Growth de BME MTF Equity que fue aplicable a partir del 1 de octubre de 2020 y a fin de que la Sociedad dotase al proveedor de liquidez, Bankinter, S.A., con efectivo y acciones de la propia Sociedad para que pueda realizar su operativa.

2. Principios generales

Con el fin de alcanzar de un modo eficaz los objetivos anteriormente mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad debe tener como base:

- Un ambiente de control adecuado, donde se refleje la importancia del control interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos destinado a identificar, evaluar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia, y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de las medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y de un modo que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo; que garantice, principalmente, la identificación oportuna

de posibles deficiencias, entendidas estas como el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales, o de las oportunidades de introducción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

Además, el sistema de control interno debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se van a asumir, así como al grado de centralización y delegación de autoridad establecido en la Sociedad.

Olimpo planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. Estructura organizativa

3.1. Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General, con un mínimo de tres (3) y un máximo de siete (7) miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General universal de accionistas de la Sociedad de 15 de diciembre de 2016, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en cinco (5) miembros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis (6) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

El artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

Tal y como se establece en el artículo 28 de los Estatutos Sociales el Consejo de Administración podrá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos. En particular, corresponderían especialmente a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, en su caso, las siguientes funciones:

- a) Revisar periódicamente las Políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración;
- b) Aprobar la Política de contratación del auditor de cuentas;
- c) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- d) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos;
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

- f) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- g) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable;
- h) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría;
- i) Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas; e
- j) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los auditores de cuentas.

3.2. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos (2) a propuesta de Bankinter S.A y dos (2) a propuesta de Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. (en adelante “**Sierra Spain**”) (el “**Comité de Inversiones**”).

El Comité de Inversiones tiene las siguientes funciones:

- a) Reporte periódico, mediante la preparación de informes trimestrales para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará

cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y

- b) Propuestas de inversión, que presentará tan pronto como las localice, adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones, el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor Inmobiliario, el Gestor y el Gestor Administrativo (los "**Gestores**").

3.3. Comité Consultivo

La Sociedad podrá constituir un comité de naturaleza consultiva con funciones de información al Consejo de Administración sobre la evolución del mercado inmobiliario y de propuesta en relación con oportunidades de inversión y desinversión (el "**Comité Consultivo**").

El Comité Consultivo es un órgano externo que no forma parte de los órganos de gobierno de la Sociedad ni de los equipos de dirección. Este órgano no dispone de capacidad jurídica ni de obrar, ni de facultades de gestión, administración o representación. En todo caso, sus informes y recomendaciones carecerán de carácter vinculante.

El Comité Consultivo estará integrado por accionistas personas físicas, titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el cinco por ciento (5%) de su capital social. Además, de los miembros electos, el Comité Consultivo contará con dos (2) miembros permanentes, uno (1) designado por Bankinter S.A., que asumirá la Presidencia del Comité Consultivo, y otro designado por Sierra Spain, que asumirá la Vicepresidencia.

El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.

Dado el carácter consultivo del órgano, se procurará que el Comité Consultivo adopte sus resoluciones por unanimidad de los miembros concurrentes o representados en la reunión. En el caso de no ser posible la unanimidad, las resoluciones se aprobarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes o representados. En caso de empate, el Presidente o quien haga sus veces en la reunión, tendrá voto de calidad.

4. Gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera, que son los siguientes:

- Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como a las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera.
- Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter, como Gestor Socimi de acuerdo al contrato de Dirección y Gestión Estratégica, y (ii) Sierra Spain como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Gestión inmobiliaria y del Contrato de Gestión Administrativa. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica.

Según la política de inversión de la Sociedad (descrita en el apartado 1.6.4 del Documento Informativo), la mayor parte de su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal.

La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles de la Sociedad e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por la Sociedad.

La Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y Portugal y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o portuguesa podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Si bien se ha firmado un contrato entre la Sociedad y Bankinter como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 2.9 del Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al BME Growth, las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

Además de los riesgos descritos, para todo aquello que no esté específicamente contemplado en el presente epígrafe, nos remitimos al apartado denominado “gestión del riesgo financiero” de las cuentas anuales individuales y a las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.

5. Gestión del control interno

El proceso de gestión de control interno tiene como objetivo global:

- La definición de orientaciones estratégicas de control interno;
- y
- La identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como pueden ser:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

Cada cierto tiempo se inspeccionan los procedimientos de control interno existentes en la Sociedad y se evalúa de manera cualitativa su eficacia a la hora de mitigar los riesgos.

Además, con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos

preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

6. Auditoría del control interno

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales (cuando corresponda).

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para la auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) actas del Consejo de Administración y de la Asamblea General; (iv) procesos de

inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.

7. Contratación de servicios y gestión de proyectos

Otro elemento del control interno de la Sociedad es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante un soporte documental que garantice la sistematización adecuada de las condiciones contractuales contratadas, así como el cumplimiento de la ley aplicable. Este proceso consiste fundamentalmente en las actividades de:

- Solicitud de propuestas de prestación de servicios;
- Negociación de propuestas de prestación de servicios; y
- Selección de propuestas de prestación de servicios y supervisión de proyectos.

Este proceso se inicia con la decisión de contratar servicios para satisfacer una necesidad de la Sociedad, advertida a partir de diversas situaciones detectadas en el transcurrir normal de la actividad de la Sociedad, tras lo cual se determina la contratación de un servicio externo como mejor vía de resolución.

En este sentido, adquiere especial importancia para este proceso la definición clara del ámbito de prestación del servicio.

En efecto, cuando la Sociedad decide contratar servicios externos para satisfacer una necesidad detectada, esta decisión deberá ser aprobada por el miembro del Consejo de Administración del área implicada, o por otra persona en quien este haya delegado poderes al efecto.

A continuación, la sociedad Sierra Spain, en el ámbito del contrato de prestación de servicios celebrado, selecciona un conjunto de prestadores de servicios para solicitarles que efectúen una propuesta en la que incluyan los términos y el valor del servicio que se ha de prestar, que será analizada posteriormente por la propia sociedad.

En el caso de que ninguna de las propuestas fuese satisfactoria, Sierra Spain, podrá verse obligada a solicitar la revisión de las propuestas a los prestadores de servicios previamente seleccionados.

Una vez firmado el contrato con el prestador de servicios, se devuelve un original a la Sociedad, que envía a su vez una copia al departamento de Contabilidad de Sierra Spain, y archiva el original en una carpeta adecuada para este tipo de contratos.

8. Sistema de gestión documental

El sistema de gestión documental tiene por objetivo global incluir, fundamentalmente, las actividades de:

- Definición de la estructura de los documentos integrados en el sistema;
- Procedimiento de actualización y archivado de documentos;
- Definición de accesos.

Para el éxito de este proceso es fundamental: (i) la definición de la estructura documental; (ii) la definición de accesos que garanticen la confidencialidad adecuada de los documentos; y (iii) la actualización de la información.

Es competencia del Consejo de Administración decidir la estructura de la documentación vigente para la Sociedad y establecer el modo de llevar a cabo su desarrollo con respecto a los sistemas de información.

Todos los documentos de entidades externas recibidos por la Sociedad (como cartas, registros, contratos, licencias, albaranes, entre otros) son digitalizados e incluidos en el archivo digital.

Después de digitalizar los documentos originales, se guardan en el Archivo Central.

9. Sistemas de información

El control de los sistemas de información que lleva a cabo Olimpo tiene como objetivo último garantizar la confidencialidad, seguridad y salvaguardia de la información de la Sociedad.

Las aplicaciones informáticas empleadas disponen de mecanismos de seguridad (para el acceso y la integridad de la información), fiabilidad y disponibilidad.

El acceso a las aplicaciones se efectúa desde la red Sonae Sierra y, desde el exterior, mediante un acceso VPN; en aquellas situaciones donde no se cuenta con autorización, se siguen los procedimientos en vigor.

Teniendo en cuenta las particularidades de la gestión de aplicaciones y de la infraestructura de sistemas de información, Olimpo puede recurrir a entidades especializadas y con conocimientos técnicos reconocidos en este sector. En este sentido, y considerando que Olimpo forma parte del Grupo Sonae Sierra, la gestión de las aplicaciones informáticas y de los sistemas de información está contratada a Sierra Spain.

Es competencia del Consejo de Administración aprobar y validar el contrato de prestación de servicios relativo a la utilización de los sistemas de información contables que garantiza que los sistemas informáticos utilizados por Olimpo sean compatibles con la actividad que desarrolla.

Asimismo, se llevarán a cabo pruebas de solidez bienales (cada 2 años), en las que se probarán métodos para superar la pérdida de información almacenada, situaciones de fallos técnicos o de catástrofe natural.

10. Comunicación de la información sobre la presente política

La información sobre la presente Política de Control Interno de la Sociedad está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad.

11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones

La presente Política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad, entrando en vigor desde el 8 de marzo de 2022, pudiendo ser modificada mediante deliberación de este órgano.

8 de marzo de 2022