



A BME GROWTH

Madrid, 22 de septiembre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. ("Olimpo SOCIMI") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social:

- Estados Financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondiente al período de seis meses finalizado el 30-06-2026 con su informe de revisión limitada de auditoría.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses finalizado el 30-06-2026.

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 del Consejo de Administración
Olimpo Real Estate SOCIMI S.A.

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

Informe de revisión
Estados financieros intermedios consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, 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, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.f) de los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2026, que indica que el Grupo presenta en dicha fecha un fondo de maniobra negativo por importe de 137.248.834 euros como consecuencia del vencimiento a corto plazo de las deudas con entidades de crédito. Como se menciona en dicha nota, el Grupo se encuentra en negociaciones avanzadas con las entidades de crédito para la extensión del plazo de vencimiento. Los hechos y condiciones mencionados, junto con otras cuestiones expuestas en la nota 20, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Federico González Iglesias

22 de septiembre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18800

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'C' or 'E' with a long, sweeping tail.

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Nota	Página
	3
	5
	6
	8
	9
1	9
2	12
3	14
	14
	16
	17
	17
	18
	21
	21
	22
	22
	23
	23
	24
	24
	24
	25
	25
	26
	26
4	27
	27
	28
	28
5	28
6	31
7	33
8	38
9	38
10	39
11	42
12	43
13	45
14	47
15	48
16	48
17	49
18	50
19	53
20	53

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

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE 2025

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	6	266.615.062	274.252.622
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 8	1.286.296	1.250.327
Activos por impuestos diferidos	13	12.797	16.686
Total activo no corriente		267.914.155	275.519.635
ACTIVO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	14	5.103.250	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.348.727	1.430.864
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	20.840	109.045
Créditos con las Administraciones Públicas	13	1.246.704	1.243.598
Deudores varios	7 y 8	81.183	78.221
Inversiones financieras a corto plazo	7 y 8	-	233
Periodificaciones a corto plazo		136.978	120.260
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	3.517.285	5.425.580
Total activo corriente		10.106.240	6.976.937
TOTAL ACTIVO		278.020.395	282.496.572

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE 2025

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	19.669.521	19.669.521
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	10	(57.410)	(92.022)
Reservas	10	106.082.642	109.690.076
Resultado consolidado del periodo	10	3.215.142	20.266.263
Dividendo activo a cuenta	10	-	(18.373.515)
Total patrimonio neto		128.909.895	131.160.323
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		1.755.426	144.371.977
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	-	142.619.438
Otros pasivos financieros	7 y 11	1.755.426	1.752.539
Total pasivo no corriente		1.755.426	144.371.977
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	14	51.121	-
Deudas a corto plazo		143.445.550	942.394
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	143.146.567	530.241
Otros pasivos financieros		298.983	412.153
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.858.403	6.021.878
Proveedores otras partes vinculadas	7, 11 y 17	1.508.312	989.556
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	440.942	3.918.435
Pasivos por impuesto corriente	13	303.029	152.423
Otros acreedores	7 y 11	1.357.221	717.918
Otros pasivos corrientes	7 y 11	248.899	243.546
Total pasivo corriente		147.355.074	6.964.272
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		278.020.395	282.496.572

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresadas en Euros)

	Notas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios		11.126.426	12.164.378
Prestaciones de servicios	12	11.126.426	12.164.378
Otros ingresos explotación		11.391	16.689
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12	11.391	16.689
Gastos de personal		(28.632)	(27.781)
Sueldos, salarios y asimilados	12	(21.206)	(21.005)
Cargas sociales		(7.426)	(6.776)
Otros gastos de explotación		(2.933.243)	(2.519.277)
Servicios exteriores	12	(2.630.874)	(2.220.773)
Tributos		(299.618)	(288.585)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8	(402)	(5.121)
Otros gastos de gestión corriente		(2.349)	(4.798)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado		(2.447.509)	(2.624.870)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(366.335)	4.263.412
Deterioros y pérdidas	6	(366.335)	2.879.964
Resultado por enajenaciones y otras	6		1.383.448
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.362.098	11.272.551
Ingresos financieros		1.998	22.220
Gastos financieros	12	(1.848.282)	(2.305.474)
RESULTADO FINANCIERO		(1.846.284)	(2.283.254)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.515.814	8.989.297
Impuesto sobre beneficios	13	(300.672)	(348.399)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		3.215.142	8.640.898

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresados en Euros)

	Notas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado consolidado del periodo	13	3.215.142	8.640.898
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		3.215.142	8.640.898

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.



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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(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 PERIODO 31 DE DICIEMBRE 2024	19.669.521	120.679.306	(1.275.717)	(148.163)	5.705.596	-	144.630.543
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	8.640.898	-	8.640.898
Operaciones con socios y propietarios:	-	-	-	15.117	-	-	15.117
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	(5.417.753)	-	-	-	(5.417.753)
Distribución de dividendos	-	(987.874)	6.693.470	-	(5.705.596)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2025	19.669.521	119.691.432	-	(133.046)	8.640.898	-	147.868.805
SALDO, FINAL PERIODO 31 DE DICIEMBRE 2025	19.669.521	109.690.076	-	(92.022)	20.266.263	(18.373.515)	131.160.323
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.215.142	-	3.215.142
Operaciones con socios y propietarios:	-	-	-	34.612	-	-	34.612
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	(23.873.697)	-	-	-	18.373.515	(5.500.182)
Distribución de dividendos	-	20.266.263	-	-	(20.266.263)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2026	19.669.521	106.082.642	-	(57.410)	3.215.142	-	128.909.895

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresado en Euros)

	Notas	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.515.814	8.989.297
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	12	(1.998)	(22.220)
Gastos financieros	12	1.848.282	2.305.474
Correcciones valorativas por deterioro	6	366.335	(2.879.964)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		402	5.121
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	2.447.509	2.624.870
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	143.503	9.830
Otros activos corrientes		(12.325)	(34.090)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 11	(2.318.358)	353.714
Otros pasivos corrientes		(82.036)	(42.062)
Otros activos y pasivos no corrientes		(35.071)	198.979
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(1.566.578)	(2.095.195)
Cobros de intereses		2.231	22.689
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(140.310)	(192.679)
Otros cobros (pagos)		(11.767)	9.818
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.155.633	7.870.134
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6		5.400.000
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(284.544)	(843.872)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(284.544)	4.556.128
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		34.612	15.117
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	7	(284.817)	(3.290.696)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos	10	(5.500.182)	(5.417.753)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(5.750.387)	(8.693.332)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.879.298)	3.732.930
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	9	5.425.580	2.028.022
Efectivo y equivalentes reclasificados a activos mantenidos para la venta	14	(28.997)	-
Efectivo y equivalentes al final del periodo	9	3.517.285	5.760.952

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(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 30 de junio de 2026 el Grupo 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 30 de junio de 2026, 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:

30 de junio de 2026		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se 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)	9.183.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	4.962.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	5.744.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	6.614.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		33.482.290					

31 de diciembre de 2025		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se 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)	9.998.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	5.620.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	6.484.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	7.504.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		36.585.290					

Transacciones en 2026:

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Transacciones en 2025:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 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, Real Decreto 1/2021 y la Ley 7/2024), 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 los presentes estados financieros consolidados 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 Plan General Contable.



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 con el 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 intermedio consolidado al 30 de junio de 2026 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo presentan como información comparativa el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

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.

f) Fondo de maniobra negativo

A 30 de junio de 2026 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 137.248.834 euros, fundamentalmente por la reclasificación como pasivo corriente de la deuda con entidades de crédito, cuyo vencimiento contractual se sitúa en febrero de 2027. El Grupo está trabajando con las entidades bancarias en una extensión de dicha financiación por 12 meses adicionales, hasta febrero de 2028, encontrándose las negociaciones en un estado avanzado a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados. Por este motivo, el Consejo de Administración ha preparado estos estados financieros intermedios consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento, el cual presupone la realización de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

3 CRITERIOS CONTABLES

Las principales políticas contables empleados por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 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



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

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.

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

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

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.

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.

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.



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

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.

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



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

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).

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

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

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.

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

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

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.

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.

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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025.



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

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.

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.



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

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

Quando 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.

3.18 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (y activos y pasivos asociados) se clasifican como mantenidos para la venta cuando su valor en libros se recuperará fundamentalmente mediante su venta y no a través de su uso continuado. Esta condición solo se considera cumplida cuando la venta sea altamente probable y el activo (así como el conjunto de activos y pasivos relacionados) esté disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales. Adicionalmente, deberán estar en curso actuaciones que permitan concluir que es probable que la venta se complete dentro de los doce meses siguientes a la fecha de su clasificación en esta partida. Estos activos se valoran, en el momento de su clasificación, por el menor importe entre su valor en libros y su valor razonable menos los costes de venta. Mientras permanezcan clasificados en esta categoría no se amortizan, registrándose las oportunas correcciones valorativas cuando su valor en libros exceda su valor razonable menos los costes de venta.



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

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.

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se muestra en la Nota 7.

A 30 de junio de 2026, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo (Nota 2.f).

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.



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

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 30 de junio de 2026 la ratio de apalancamiento financiero neto es 51,32% (31 de diciembre de 2025: 50,21%). Se calcula como: $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$:

	30/06/2026	31/12/2025
Deuda financiera	143.146.567	143.149.679
Patrimonio Neto	128.909.895	131.160.323
Caja	3.517.285	5.425.580
Apalancamiento neto	51,32%	50,21%

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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, 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.

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

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

30 de junio de 2026

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 30/06/2026	España	Portugal	TOTAL 30/06/2026
Importe neto de la cifra de negocios	11.126.426	-	11.126.426	5.774.850	5.351.576	11.126.426
Otros ingresos de explotación	11.375	16	11.391	11.391	-	11.391
Otros gastos de explotación	(2.587.133)	(346.110)	(2.933.243)	(2.431.846)	(501.397)	(2.933.243)
Gastos de personal	-	(28.632)	(28.632)	(28.632)	-	(28.632)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(2.447.509)	-	(2.447.509)	(1.022.570)	(1.424.939)	(2.447.509)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(366.335)	-	(366.335)	(366.335)	-	(366.335)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.736.824	(374.726)	5.362.098	1.936.858	3.425.240	5.362.098
Ingresos financieros	-	1.998	1.998	-	1.998	1.998
Gastos financieros	(1.848.282)	-	(1.848.282)	(1.848.282)	-	(1.848.282)
RESULTADO FINANCIERO	(1.848.282)	1.998	(1.846.284)	(1.848.282)	1.998	(1.846.284)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.888.542	(372.728)	3.515.814	88.576	3.427.238	3.515.814
Impuesto sobre beneficios	-	(300.672)	(300.672)	-	(300.672)	(300.672)
RESULTADO DEL PERÍODO	3.888.542	(673.400)	3.215.142	88.576	3.126.566	3.215.142

30 de junio de 2025

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 30/06/2025	España	Portugal	TOTAL 30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocios	12.164.378	-	12.164.378	6.881.428	5.282.950	12.164.378
Otros ingresos de explotación	16.689	-	16.689	10.887	5.802	16.689
Otros gastos de explotación	(2.144.259)	(375.018)	(2.519.277)	(2.072.013)	(447.264)	(2.519.277)
Gastos de personal	-	(27.781)	(27.781)	(27.781)	-	(27.781)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(2.624.870)	-	(2.624.870)	(1.200.697)	(1.424.173)	(2.624.870)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	4.263.412	-	4.263.412	4.263.412	-	4.263.412
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.675.350	(402.799)	11.272.551	7.855.236	3.417.315	11.272.551
Ingresos financieros	-	22.220	22.220	19.724	2.496	22.220
Gastos financieros	(2.305.474)	-	(2.305.474)	(2.305.474)	-	(2.305.474)
RESULTADO FINANCIERO	(2.305.474)	22.220	(2.283.254)	(2.285.750)	2.496	(2.283.254)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.369.876	(380.579)	8.989.297	5.569.486	3.419.811	8.989.297
Impuesto sobre beneficios	-	(348.399)	(348.399)	-	(348.399)	(348.399)
RESULTADO DEL PERÍODO	9.369.876	(728.978)	8.640.898	5.569.486	3.071.412	8.640.898

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

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.

30 de junio de 2026

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 30/06/2026	España	Portugal	TOTAL 30/06/2026
Inversiones inmobiliarias	266.615.062	-	266.615.062	149.654.004	116.961.058	266.615.062
Otros activos no corrientes	997.830	288.466	1.286.296	1.136.394	149.902	1.286.296
Activos por impuestos diferidos	-	12.797	12.797	-	12.797	12.797
ACTIVO NO CORRIENTE	267.612.892	301.263	267.914.155	150.790.398	117.123.757	267.914.155
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5.019.312	83.938	5.103.250	-	5.103.250	5.103.250
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(1.194.026)	2.542.753	1.348.727	1.271.687	77.040	1.348.727
Periodificaciones a corto plazo	100.364	36.614	136.978	117.775	19.203	136.978
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	3.517.285	3.517.285	2.923.742	593.543	3.517.285
ACTIVO CORRIENTE	(1.093.662)	6.096.652	5.002.990	4.313.204	689.786	5.002.990
TOTAL ACTIVO	266.519.230	6.397.915	272.917.145	155.103.602	117.813.543	272.917.145
Otros pasivos financieros	1.723.832	31.594	1.755.426	1.661.784	93.642	1.755.426
PASIVO NO CORRIENTE	1.723.832	31.594	1.755.426	1.661.784	93.642	1.755.426
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	43.348	7.773	51.121	-	51.121	51.121
Deudas a corto plazo	143.146.567	-	143.146.567	143.146.553	14	143.146.567
Otros pasivos financieros	287.567	11.416	298.983	275.917	23.066	298.983
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.311.927	1.546.476	3.858.403	2.671.948	1.186.455	3.858.403
PASIVO CORRIENTE	145.746.061	1.557.892	147.303.953	146.094.418	1.209.535	147.303.953
TOTAL PASIVO	147.469.893	1.589.486	149.059.379	147.756.202	1.303.177	149.059.379

31 de diciembre de 2025

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2025	España	Portugal	TOTAL 31/12/2025
Inversiones inmobiliarias	274.252.622	-	274.252.622	150.803.055	123.449.567	274.252.622
Otros activos no corrientes	975.135	275.192	1.250.327	1.100.425	149.902	1.250.327
Activos por impuestos diferidos	-	16.686	16.686	-	16.686	16.686
ACTIVO NO CORRIENTE	275.227.757	291.878	275.519.635	151.903.480	123.616.155	275.519.635
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(1.189.251)	2.620.115	1.430.864	1.364.102	66.762	1.430.864
Periodificaciones a corto plazo	107.088	13.172	120.260	70.663	49.597	120.260
Otros activos corrientes	-	233	233	-	233	233
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	5.425.580	5.425.580	4.970.451	455.129	5.425.580
ACTIVO CORRIENTE	(1.082.163)	8.059.100	6.976.937	6.405.216	571.721	6.976.937
TOTAL ACTIVO	274.145.594	8.350.978	282.496.572	158.308.696	124.187.876	282.496.572
Deudas con entidades de crédito	142.619.438	-	142.619.438	142.619.438	-	142.619.438
Otros pasivos financieros	1.710.981	41.558	1.752.539	1.658.897	93.642	1.752.539
PASIVO NO CORRIENTE	144.330.419	41.558	144.371.977	144.278.335	93.642	144.371.977
Deudas a corto plazo	530.241	-	530.241	530.241	-	530.241
Otros pasivos financieros	318.111	94.042	412.153	395.504	16.649	412.153
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.239.187	3.782.691	6.021.878	4.996.291	1.025.587	6.021.878
PASIVO NO CORRIENTE	3.087.539	3.876.733	6.964.272	5.922.036	1.042.236	6.964.272
TOTAL PASIVO	147.417.958	3.918.291	151.336.249	150.200.371	1.135.878	151.336.249

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

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario y otras instalaciones	Otro Inmovilizado	Anticipos e inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2024	126.718.352	179.339.898	3.165.006	-	49.416	353.713	309.626.385
Altas	-	359.086	754.837	-	100.000	107.294	1.321.217
Traspasos	-	268.729	14.034	-	-	(282.763)	-
Salidas, bajas o reducciones	(18.016.439)	(17.933.466)	(1.725.599)	-	-	-	(37.675.504)
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el período	-	2.518.185	-	-	-	-	2.518.185
Salidas, bajas o reducciones de amortizaciones	-	2.517.957	1.092.333	-	-	-	3.610.290
Dotación para amortización	-	(4.673.870)	(392.272)	-	(81.809)	-	(5.147.951)
Saldo a 31/12/2025	108.701.913	162.396.519	2.908.339	-	67.607	178.244	274.252.622
Coste	108.701.913	207.815.836	5.735.130	250	167.327	178.244	322.598.700
Amortización acumulada	-	(33.913.945)	(2.826.791)	(250)	(99.720)	-	(36.840.706)
Pérdidas por deterioro	-	(11.505.372)	-	-	-	-	(11.505.372)
Valor contable a 31/12/2025	108.701.913	162.396.519	2.908.339	-	67.607	178.244	274.252.622
Altas	-	-	-	-	220.000	21.318	241.318
Traspasos	-	-	(886)	-	1.448	(562)	-
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el período	-	(366.335)	-	-	-	-	(366.335)
Traspasos del coste para activos no corrientes mantenidos para la venta	(1.517.625)	(4.637.855)	-	-	-	-	(6.155.480)
Traspasos de la amortización para activos no corrientes mantenidos para la venta	-	1.090.446	-	-	-	-	1.090.446
Dotación para amortización	-	(2.245.078)	(166.951)	-	(35.480)	-	(2.447.509)
Saldo a 30/06/2026	107.184.288	156.237.697	2.740.502	-	253.575	199.000	266.615.062
Coste	107.184.288	203.177.981	5.734.244	250	388.775	199.000	316.684.538
Amortización acumulada	-	(35.068.577)	(2.993.742)	(250)	(135.200)	-	(38.197.769)
Pérdidas por deterioro	-	(11.871.707)	-	-	-	-	(11.871.707)
Valor contable a 30/06/2026	107.184.288	156.237.697	2.740.502	-	253.575	199.000	266.615.062

Las altas correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 se corresponden con los costes extraordinarios asociados a las obras de rehabilitación de la cubierta y adecuación de espacios en Leioa.

Como consecuencia de la decisión adoptada de vender la sociedad dependiente Olimpo Asset 1, S.A., el valor neto contable de la inversión inmobiliaria, por importe de 5.065.034 miles de euros, ha sido reclasificado a la partida "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 14).

Durante el ejercicio 2025, las bajas realizadas corresponden a la venta de los activos con fecha a:

- 26 de junio, en Plaza del Olivar, 1, Palma de Mallorca, por importe de 5.400.000 euros
- 17 de julio, en Calle Ordoño II, 13 León, por importe de 4.195.000 euros
- 23 de julio, en Calle Alcalá 157, Madrid, por importe de 5.300.000 euros
- 30 de julio, dos inmuebles sitios en Calahorra y Galar, por importe de 19.712.000 y 9.888.000 euros, respectivamente

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante 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.

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 30 de junio de 2026 se ha registrado un deterioro por importe de 512.563 euros en los inmuebles de España (31 de diciembre de 2025, no se ha registrado ningún deterioro en los inmuebles de España). Por otro lado, se ha revertido deterioro por importe total de 146.228 euros en los inmuebles de España (31 de diciembre de 2025: 2.518.185 euros en los inmuebles de España). Al final del periodo de 6 meses finalizado al 30 de junio de 2026 el Grupo tiene un deterioro acumulado en España por importe de 11.871.707 euros (31 de diciembre de 2025: 11.505.372 euros).

a) Ingresos y gastos provenientes de Inversiones inmobiliarias:

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

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

	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos por arrendamiento	11.126.426	12.164.378
Otros Ingresos ordinarios	11.375	16.689
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.587.133)	(2.144.259)

A 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025, 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:

	30/06/2026	31/12/2025
Menos de un año	18.505.655	20.127.712
Entre uno y cinco años	48.961.557	55.689.657
Más de cinco años	44.180.293	47.278.608
Contratos renovados automáticamente *	930.239	-
	112.577.743	123.095.977

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

Las cuotas mínimas presentadas al 30 de junio de 2026 ya no incluyen los importes correspondientes a los activos enajenados en julio de 2026 (Nota 20).

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias del Grupo, detalladas en la Nota 6, están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (111,2 millones de euros y 31,8 millones de euros) (31 de diciembre de 2025: 111,2 millones de euros y 32,1 millones de euros).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso suman 209.119 euros y 134.118 euros, 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 2025 - "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



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

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.

El valor de mercado del portfolio de sus activos a 30 de junio de 2026, asciende a un total de 331.976.000 euros (incluye el activo de la sociedad dependiente Olimpo Asset 1 S.A., el cual se encuentra en mantenimiento para la venta en la Nota 14). Esta valoración ha sido realizada según la metodología RICS por la compañía Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., por un total de 31 activos que conforman el portfolio.

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	
	Valores representativos de deuda					
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado	1.286.296	1.250.327	102.023	187.499	1.388.319	1.437.826
	1.286.296	1.250.327	102.023	187.499	1.388.319	1.437.826

El importe de "Instrumentos financieros 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
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026 31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	-	142.619.438	1.755.426	1.752.539	1.755.426 144.371.977
	-	142.619.438	1.755.426	1.752.539	1.755.426 144.371.977

Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026 31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	143.146.567	530.241	3.413.415	2.363.173	146.559.982 2.893.414
	143.146.567	530.241	3.413.415	2.363.173	146.559.982 2.893.414

A 30 de junio de 2026, el importe de "Créditos / Otros" a largo plazo por importe de 1.755.426 euros corresponde su mayor parte a fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (1.754.302 euros) (31 de diciembre de 2025: 1.659.415 euros).

A 30 de junio de 2026 el importe de "Créditos / Otros" a corto plazo por importe de 3.413.415 euros (31 de diciembre de 2025: 2.363.173 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 2.925.895 euros (31 de diciembre de 2025: 1.763.039 euros);
- rentas diferidas por importe 248.899 euros (31 de diciembre de 2025: 243.547 euros);
- el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado por el importe de 106.270 euros (31 de diciembre de 2025: 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 por importe 128.601 euros (31 de diciembre de 2025: 164.531 euros);
- y las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 3.750 euros (31 de diciembre de 2025: 85.786 euros).

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 Euríbor 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.

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

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.

Con fecha de 17 de julio de 2025, la Sociedad dominante amortizó 2.062.838 euros resultado de la venta de un inmueble sito en León. Con fecha de 23 de julio de 2025, la Sociedad dominante amortizó 2.838.465 euros resultado de la venta de un inmueble sito en Madrid. Con fecha de 30 de julio de 2025, la Sociedad dominante amortizó 13.592.727 euros resultado de la venta de dos inmuebles sito en Calahorra y Galaria.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad dominante tiene una deuda de 111.230.464 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.

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

España

Forum Artea
Mercadona Oviedo
Aldi Sanlúcar de Barrameda
Carrefour Logroño
Eroski Tolosa
Eroski Guernica
Decathlon Berango
Mercadona Mejorada del Campo

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
Darty, 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

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

de intereses consolidado y Ratio de LTV consolidado, los cuales se cumplen al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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.

Con fecha de 26 de junio de 2025, la Sociedad dominante amortizó 2.238.500 euros resultado de la venta de un inmueble sito en Palma de Mallorca.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad dominante tiene una deuda de 31.820.299 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
- (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

Mr DIY Vitoria	Conforama Santander
Milenium Retail Park	Mango Vigo
Mercadona Humanes	Mercadona Granada
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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 ascendieron a 1.834.592 euros (31 de diciembre de 2025: 4.200.764 euros) que incluyen 284.270 euros (31 de diciembre de 2025: 568.981 euros) referentes a gastos por coste amortizado y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

b) Clasificación por vencimientos

Al 30 de junio de 2026 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros						
Activos financieros a coste amortizado:	Años					Total
	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031 posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.286.296
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	102.023	-	-	-	-	102.023
	102.023	-	-	-	-	1.286.296
						1.388.319

Pasivos financieros						
Pasivos financieros a coste amortizado:	Años					Total
	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031 posteriores	
Deudas con entidades de crédito	143.146.567	-	-	-	-	143.146.567
Otros pasivos financieros	298.983	-	2.077	8.674	-	1.744.675
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	1.606.120	-	-	-	-	1.606.120
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	1.508.312	-	-	-	-	1.508.312
	3.114.432	-	-	-	-	3.114.432
	146.559.982	-	2.077	8.674	-	1.744.675
						148.315.408

Al 31 de diciembre de 2025 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros						
Activos financieros a coste amortizado:	Años					Total
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030 posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.250.327
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	187.266	-	-	-	-	187.266
Inversiones financieras a corto plazo	233	-	-	-	-	233
	187.499	-	-	-	-	1.250.327
						1.437.826

Pasivos financieros						
Pasivos financieros a coste amortizado:	Años					Total
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030 posteriores	
Deudas con entidades de crédito	530.241	142.619.438	-	-	-	143.149.679
Otros pasivos financieros	412.153	1.124	-	-	-	1.751.415
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	961.464	-	-	-	-	961.464
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	989.556	-	-	-	-	989.556
	1.951.020	-	-	-	-	1.951.020
	2.893.414	142.620.562	-	-	-	1.751.415
						147.265.391

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

8 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Inversiones financieras a largo plazo	1.286.296	1.250.327
	<u>1.286.296</u>	<u>1.250.327</u>
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	20.840	109.045
Otros deudores	81.183	78.221
Inversiones financieras a corto plazo	-	233
	<u>102.023</u>	<u>187.499</u>
	<u>1.388.319</u>	<u>1.437.826</u>

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:

	30/06/2026	31/12/2025
Hasta 3 meses	5.865	98.703
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	14.975	10.342
	<u>20.840</u>	<u>109.045</u>

A 30 de junio de 2026 están registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 1.179 euros (31 de diciembre de 2025: 777 euros). El impacto en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 fue un registro de deterioro de 402 euros, registrados dentro del epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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:

	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.517.285	5.425.580
	<u>3.517.285</u>	<u>5.425.580</u>

A 30 de junio de 2026, 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. El importe de estas cuentas asciende a 3.517.285 euros (31 de diciembre de 2025: 5.425.371 euros).

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

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 30 de junio de 2026, 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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante no tiene ningún accionista a participar en su capital social por una porcentaje igual o superior a 10%.

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 30 de junio de 2026 la Sociedad dominante posee 54.415 acciones propias con un coste de 57.410 euros (31 de diciembre de 2025: 107.078 acciones propias con un coste de 92.022 euros).



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

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	30/06/2026	31/12/2025
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	101.134.200	105.494.330
	<u>101.134.200</u>	<u>105.494.330</u>
Total de reservas de Sociedad dominante	<u>105.068.104</u>	<u>109.428.234</u>
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	(41.192.319)	(35.763.524)
Olimpo Asset 1, S.A.	2.213.858	1.932.848
Olimpo Asset 2, S.A.	4.982.818	4.788.950
Olimpo Asset 3, S.A.	4.955.228	3.730.725
Olimpo Asset 4, S.A.	12.474.929	10.755.026
Olimpo Asset 5, S.A.	8.778.222	7.261.626
Olimpo Asset 6, S.A.	4.152.954	3.922.089
Olimpo Asset 7, S.A.	2.425.500	1.927.602
Olimpo Asset 8, S.A.	2.223.348	1.706.500
Reservas en sociedades consolidadas	<u>1.014.538</u>	<u>261.842</u>
	106.082.642	109.690.076

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.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.

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

c) Dividendos

Con fecha de 22 de abril de 2026, 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 2025 (19.513.567 euros).

Con fecha de 22 de abril de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha aprobado una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 4.357.456 euros (correspondiente a 0,00581087 euros por acción), el respectivo pago se hizo efectivo el día 12 de mayo de 2026. El importe bruto por acción depende de la autocartera, de conformidad con el art. 148 de la Ley de Sociedades de Capital. El cálculo anterior se ha efectuado teniendo en cuenta la situación de la autocartera a la fecha de acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 28 de abril de 2026 en ejecución del acuerdo de la Junta General Ordinaria de 22 de abril de 2026. Por tanto, el importe bruto por acción está sujeto a variación en función de la autocartera existente al cierre del mercado del día 11 de mayo de 2026. El importe efectivo desembolsado ha ascendido a 4.357.607 euros.

d) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas aprobada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 22 de abril de 2026 fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2025
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	19.513.567
Aplicación	
Dividendos	1.140.052
Dividendo activo a cuenta	18.373.515

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.

e) Aportación al resultado consolidado

	30/06/2026	30/06/2025
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	88.575	5.569.483
Olimpo Asset 1, S.A.	138.730	161.985
Olimpo Asset 2, S.A.	107.307	99.783
Olimpo Asset 3, S.A.	548.854	588.997
Olimpo Asset 4, S.A.	901.729	852.472
Olimpo Asset 5, S.A.	787.991	759.002
Olimpo Asset 6, S.A.	115.049	113.605
Olimpo Asset 7, S.A.	257.288	244.553
Olimpo Asset 8, S.A.	269.619	251.018
	3.215.142	8.640.898

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

11 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	-	142.619.438
Deudas con terceros	-	9.286
Otros pasivos financieros	1.755.426	1.743.253
	<u>1.755.426</u>	<u>144.371.977</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	143.146.567	530.241
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	1.508.312	989.556
Acreedores varios	1.354.257	712.122
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.964	5.796
Otros pasivos corrientes	547.882	655.699
	<u>146.559.982</u>	<u>2.893.414</u>
	<u>148.315.408</u>	<u>147.265.391</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.

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). La información presentada en esta nota hace referencia únicamente a los pagos de la Sociedad dominante domiciliada en España.

	30/06/2026	30/06/2025
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40	30
Ratio de operaciones pagadas	30	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	75	56
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.614.777	1.898.945
Total pagos pendientes	510.293	228.750

Adicionalmente, la Sociedad ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 1.595.041 euros que corresponden a un volumen de 220 facturas, y suponen un 98,78% sobre el valor monetario total y un 97,35% sobre el número total de facturas recibidas, durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 (durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 1.086.743 euros que corresponden a un volumen de 163 facturas y suponen un 57,23% sobre el valor monetario total y un 79,51 % 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.

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

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	30/06/2026		30/06/2025	
	Importe	%	Importe	%
España	5.774.850	52	6.881.428	57
Portugal	5.351.576	48	5.282.950	43
	<u>11.126.426</u>	<u>100</u>	<u>12.164.378</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:

	30/06/2026		30/06/2025	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	11.126.426	100	12.164.378	100
Otros ingresos de explotación	11.391	0	16.689	0
	<u>11.137.817</u>	<u>100</u>	<u>12.181.067</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 427.361 euros (30 de junio de 2025: 381.594 euros).

b) Gastos de personal

	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos, salarios y asimilados	21.206	21.005
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	7.426	6.776
	<u>28.632</u>	<u>27.781</u>

A 30 de junio de 2026 y 2025 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Administrativos	1	1
Total empleo medio	1	1

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

Asimismo, la distribución por sexos a 30 de junio de 2026 y 2025 del personal del Grupo es la siguiente:

	30/06/2026		30/06/2025	
	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:

	30/06/2026	30/06/2025
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	37.531	35.771
Servicios de profesionales independientes	699.577	196.715
Primas de Seguros	39.303	66.148
Servicios bancarios y similares	2.661	2.776
Reversión de provisiones comerciales incobrables	-	(580)
Pérdidas provisiones comerciales incobrables	402	5.701
Otros servicios	1.851.802	1.919.363
	2.631.276	2.225.894
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	237.654	278.057
Otros gastos	64.313	15.326
	301.967	293.383
	2.933.243	2.519.277

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros por importe de 7.150 euros (30 de junio de 2025: 8.580 euros) (Nota 16 a). Los otros servicios son, principalmente, gastos de gestión desglosados en la Nota 17.

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	1.998	22.220
	1.998	22.220
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(1.550.322)	(2.010.687)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 7)	(284.270)	(282.287)
Otros gastos financieros	(13.690)	(12.500)
	(1.848.282)	(2.305.474)
	(1.846.284)	(2.283.254)

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

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:

30 de junio de 2026

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	3.215.142	-	3.215.142
Impuesto sobre Sociedades	300.672	-	300.672
Diferencias permanentes	212.672	(39.247)	173.425
Base imponible (resultado fiscal)	3.728.486	(55.794)	3.672.692

30 de junio de 2025

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	8.640.898	-	8.640.898
Impuesto sobre Sociedades	348.399	-	348.399
Diferencias permanentes	195.491	(18.164)	177.327
Base imponible (resultado fiscal)	9.184.788	(18.164)	9.166.624

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	30/06/2026	30/06/2025
Del ejercicio	317.002	328.375
Ajustes de ejercicios anteriores	(20.218)	(21)
Impuesto corriente	296.784	328.354
Origen y reversion de diferencias temporarias en el ejercicio	3.888	20.045
Impuestos diferidos	3.888	20.045
Impuesto sobre beneficios	300.672	348.399

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 19% (2025: 20%).



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

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 con 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 periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio 2026 ni durante el ejercicio 2025.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 30 de junio de 2026 totalizan 855.185 euros (31 de diciembre de 2025: 824.268 euros). Dichas bases no se encuentran activadas.

En el mismo periodo fueron registrados impuestos diferidos referentes a gastos financieros en Olimpo Asset 4, S.A. por el importe de 3.889 euros.

Al 30 de junio de 2026 los activos por impuesto diferidos se desglosan como sigue:

	30/06/2026	31/12/2025
AID - Uso de gastos financieros	12.797	16.686
Activos por impuestos diferidos	12.797	16.686

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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

	30/06/2026	31/12/2025
Impuesto sociedades	3.748	12.967
IVA	29.370	17.606
Retenciones a cobrar	1.213.586	1.213.025
	1.246.704	1.243.598

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

b) Deudas con la Administración Pública

	30/06/2026	31/12/2025
Impuesto sociedades	303.029	152.423
IVA	445.821	450.545
Retenciones practicadas	1.604	3.473.166
Otras deudas	(6.483)	(5.276)
	<u>743.971</u>	<u>4.070.858</u>

14 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Como consecuencia de la decisión adoptada de vender la sociedad dependiente Olimpo Asset 1, S.A., ha sido reclasificado a las partidas "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

A continuación, desglosamos el impacto en el balance intermedio consolidado a 30 de junio de 2026:

	Notas	30/06/2026
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones inmobiliarias	6	(5.065.034)
Total activo no corriente		(5.065.034)
ACTIVO CORRIENTE		
Activos no corrientes mantenidos para la venta		5.103.250
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(9.219)
Créditos con las Administraciones Públicas		(9.219)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		(28.997)
Total activo corriente		5.065.034
TOTAL ACTIVO		-
PASIVO CORRIENTE		
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		51.121
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(51.121)
Proveedores otras partes vinculadas		(211)
Otras deudas con las Administraciones Públicas		(30.752)
Otros acreedores		(20.158)
Total pasivo corriente		-

Con fecha 30 de julio de 2026 dicha Sociedad ha sido vendida (Nota 20).

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

15 COMPROMISOS

A 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

16 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026, los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 7.150 euros (30 de junio de 2025: 8.580 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 el periodo finalizado el 30 de junio de 2026 y el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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 periodo finalizado el 30 de junio de 2026, la Sociedad dominante ha abonado una prima por la responsabilidad civil de los Administradores por importe de 10.621 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 55 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.



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

17 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025:

	Cuentas a pagar	
	30/06/2026	31/12/2025
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	750.020	554.944
Bankinter, S.A. (*)	1.168	1.169
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	731.350	423.554
Sierra Portugal, S.A.	25.774	9.889
	1.508.312	989.556

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025:

	Gastos de explotación	
	30/06/2026	30/06/2025
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	632.530	661.557
Bankinter, S.A. (*)	6.999	7.001
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	669.582	724.816
Sierra Portugal, S.A.	145.048	139.490
	1.454.159	1.532.864

(*) 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 Investment SGEIC, 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.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante firmó un contrato de prestación de Servicios de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. 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 Real Estate Services, S.A.U. 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.

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

18 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.

- 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 de 1.140.052 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2025, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 18.373.515 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 2025 por importe de 18.373.515 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo de 5.417.753 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2024, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo de 2.302.836 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2023, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta 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 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%.



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

- 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 2026, distribución a cargo de reservas de un importe de 4.357.456 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - En diciembre de 2025, distribución a cargo de reservas de un importe de 10.001.408 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - En diciembre de 2024, distribución a cargo de reservas de un importe de 7.700.005 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - En abril de 2024, distribución a cargo de reservas de un importe de 5.700.000 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
 - 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%.
 - 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%.



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

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, 15 de noviembre de 2023, 22 de abril de 2024, 3 de diciembre de 2024, 24 de abril de 2025, 19 de noviembre de 2025 y 22 de abril de 2026, 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	8.379.712
Inmueble Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo - Asturias, España	9 mayo 2017	5.752.766
Supermercado ALDI	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Sanlúcar de Barrameda - Cádiz, España	25 julio 2017	4.355.000
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017	25.938.538
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017	7.970.024
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.387.350
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017	10.280.000
Local Comercial Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo - Madrid, España	9 febrero 2018	6.185.278
Local Comercial MR D.I.Y	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vitoria, España	12 junio 2018	1.218.000
Retail Park Majadahonda	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Madrid	20 July 2018	25.482.000
Mercadona Madrid (Humanes)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Humanes), Madrid	23 october 2018	3.817.443
Día Madrid	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Getafe), Madrid	23 october 2018	2.886.749
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander	23 october 2018	11.789.867
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rúa do Príncipe, 55, 36202 Vigo, Pontevedra	28 diciembre 2018	6.125.000
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Moneda 13, Burgos	28 marzo 2019	4.002.000
Mercadona, Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada	23 abril 2019	6.400.014
Adidas	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle San Marcial, San Sebastián	19 junio 2019	10.567.310
				149.537.050

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Darty*	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017	5.065.034
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017	5.087.990
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	16 mayo 2017	16.962.579
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca da Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017	6.498.185
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017	13.253.942
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017	4.437.413
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017	8.891.916
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	23.382.038
Local Comercial Worten	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.874.354
Local Comercial Sportzone	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.068.803
Hipermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Póvoa de Santo Adrião, Portugal	15 diciembre 2021	8.135.511
Hipermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Paredes - Lordelo, Portugal	15 diciembre 2021	2.171.417
Mem Martins Sintra Continente	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins - Sintra, Portugal	30 enero 2018	11.693.797
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde - Sesimbra, Portugal	30 enero 2018	13.421.068
				121.944.046
				271.481.097

*Clasificado como Activo No Corriente mantenido para la venta

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

- 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.

19 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2026 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de revisión limitada ascendieron a 18.800 euros (a 30 de junio de 2025: 18.217 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas de cuentas por normativa aplicable durante el periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2026 y el ejercicio de 2025.

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 29 de julio de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado en escritura pública la venta del inmueble local comercial sito en San Sebastián, por un precio de 11.800.000 euros.

Con fecha 30 de julio de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado la venta de la sociedad Olimpo Asset 1, S.A. por un importe de 7.300.000 euros (adquisición de las participaciones sociales y créditos de la sociedad dominante) mediante una operación de share deal, produciéndose su salida del perímetro de consolidación. En la misma fecha se realizó una amortización del préstamo bancario por un importe de 3.241.173 euros.

Con fecha 15 de septiembre de 2026, la Sociedad dominante ha formalizado en escritura pública la venta del inmueble local comercial sito en Getafe, por un precio de 3.260.000 euros. En la misma fecha se realizó una amortización del préstamo bancario por un importe de 1.631.520 euros.

Con posterioridad al cierre del período, el Grupo se encuentra en proceso de negociación con las entidades financieras para la extensión en 12 meses del vencimiento de determinada financiación bancaria, cuyo vencimiento contractual actual está previsto para febrero de 2027. El Grupo considera cerrar la negociación en el corto plazo.

No se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 17 de septiembre de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (53 páginas de papel común) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso 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 17 de septiembre de 2026 de los estados financieros intermedios consolidados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 17 de septiembre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia los firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

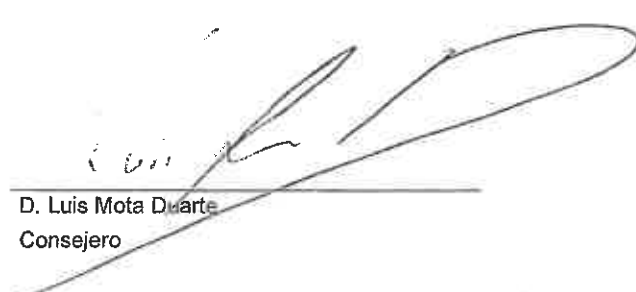


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 17 de septiembre de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (53 páginas de papel común) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso 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 17 de septiembre de 2026 de los estados financieros intermedios consolidados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 17 de septiembre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia los firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 17 de septiembre de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (53 páginas de papel común) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso 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 17 de septiembre de 2026 de los estados financieros intermedios consolidados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 17 de septiembre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia los firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 17 de septiembre de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (53 páginas de papel común) que preceden a este escrito.

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

05402475M

IGNACIO

LOZANO (R:

A28157360)

Firmado digitalmente por
05402475M IGNACIO LOZANO (R:
A28157360)
Fecha: 2026.09.17 16:51:46 +02'00'

D. Ignacio Lozano Egea
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 17 de septiembre de 2026 de los estados financieros intermedios consolidados de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 17 de septiembre de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estos estados financieros intermedios consolidados son los mismos que aquellos aprobados durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia los firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

ACTIVO	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones inmobiliarias	149.654.004	150.803.055
Inversiones financieras - Participaciones	33.482.290	34.192.290
Inversiones financieras - Créditos a empresas del Grupo	-	86.796.845
Inversiones financieras a largo plazo	1.136.394	1.100.425
Total activo no corriente	184.272.688	272.892.615
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	88.944.180	2.412.428
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	270.416	138.442
Créditos a empresas del Grupo	87.367.462	1.033.896
Créditos con las Administraciones Públicas	1.246.142	1.234.379
Deudores varios	60.160	5.711
Periodificaciones a corto plazo	117.775	70.663
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.923.742	4.970.452
Total activo corriente	91.985.697	7.453.543
TOTAL ACTIVO	276.258.385	280.346.158
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO		
Capital	19.669.521	19.669.521
Acciones propias	(57.410)	(92.022)
Reservas	105.068.104	110.703.951
Resultados de ejercicios anteriores	-	(1.275.717)
Resultado del periodo	3.821.968	19.513.567
Dividendo activo a cuenta	-	(18.373.515)
Total patrimonio neto	128.502.183	130.145.785
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	1.661.784	143.710.179
Deudas con entidades de crédito	-	142.051.282
Otros pasivos financieros	1.661.784	1.658.897
Total pasivo no corriente	1.661.784	143.710.179
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	143.308.832	1.337.036
Deudas con entidades de crédito	143.146.553	1.098.397
Otros pasivos financieros	162.279	238.639
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.785.586	5.153.158
Proveedores otras partes vinculadas	815.879	686.564
Otras deudas con las Administraciones Públicas	138.034	3.611.962
Otros acreedores	1.831.673	854.632
Total pasivo corriente	146.094.418	6.490.194
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	276.258.385	280.346.158

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA

CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en Euros)

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	5.774.850	6.881.428
Prestaciones de servicios	5.774.850	6.881.428
Otros ingresos explotación	523.260	484.863
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	523.260	484.863
Gastos de personal	(28.632)	(27.781)
Sueldos, salarios y asimilados	(21.206)	(20.855)
Cargas sociales	(7.426)	(6.926)
Otros gastos de explotación	(2.431.847)	(2.072.016)
Servicios exteriores	(2.204.208)	(1.842.935)
Tributos	(225.168)	(219.112)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(121)	(5.179)
Otros gastos de gestión corriente	(2.350)	(4.790)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(1.022.570)	(1.200.697)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(366.335)	4.263.412
Deterioros y pérdidas	(366.335)	2.879.964
Resultado por enajenaciones y otras	-	1.383.448
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.448.726	8.329.209
Ingresos financieros	3.221.524	2.882.560
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.695.225	1.311.103
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.526.299	1.571.457
Gastos financieros	(1.848.282)	(2.305.474)
RESULTADO FINANCIERO	1.373.242	577.086
RESULTADO DEL PERIODO	3.821.968	8.906.295