



## **A BME Scaleup**

Madrid, 23 de octubre 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (“BME Scaleup”), OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. (“Ores Alemania”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

*Se publica la siguiente información financiera (no auditada ni revisada por experto independiente) correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2024:*

- *Estados Financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al período de seis meses finalizado el 30-06-2024.*
- *Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Olimpo Retail Germany SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses finalizado el 30-06-2024.*

*De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity 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 Retail Germany SOCIMI S.A.

# **OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
finalizado el 30 de junio de 2024  
(No auditado ni revisado por experto independiente)

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Nota		<u>Página</u>
	Balance intermedio consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada	4
	Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado	5
	Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado	7
	Memoria de los estados financieros intermedios consolidados	8
1	Sociedades del Grupo	8
2	Bases de presentación	11
3	Criterios contables	13
	3.1 Sociedades dependientes	13
	3.2 Inversiones inmobiliarias	15
	3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	16
	3.4 Activos financieros	16
	3.5 Patrimonio neto	20
	3.6 Pasivos financieros	20
	3.7. Impuestos corrientes y diferidos	21
	3.8. Partidas corrientes y no corrientes	21
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	22
	3.10 Reconocimiento de ingresos	22
	3.11 Distribución de dividendos	23
	3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24
	3.13 Activos y pasivos medioambientales	24
	3.14 Combinaciones de negocios	24
	3.15 Transacciones entre partes vinculadas	24
	3.16 Información segmentada	24
	3.17 Arrendamientos	25
4	Gestión del riesgo financiero	25
5	Información segmentada	27
6	Inversiones inmobiliarias	29
7	Análisis de instrumentos financieros	31
8	Activos financieros a coste amortizado	36
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36
10	Fondos propios	36
11	Ajustes por cambio de valor	39
12	Pasivos financieros a coste amortizado	39
13	Ingresos y gastos	41
14	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	42
15	Compromisos	43
16	Consejo de Administración y alta dirección	44
17	Otras operaciones con partes vinculadas	44
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021	45
19	Honorarios de auditores de cuentas	46
20	Hechos posteriores al cierre	46

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE 2023

(Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5, 6	176.925.980	22.803.861
Activos por derivados financieros a largo plazo	7	6.178.460	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>183.104.440</b>	<b>22.803.861</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.363.558	297.722
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5, 7 y 8	58.178	-
Créditos con las Administraciones Públicas	13	2.283.531	297.722
Deudores varios	5, 7 y 8	21.849	-
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8 y 9	17.732	-
Periodificaciones a corto plazo		140.291	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	6.752.688	93.166.072
<b>Total activo corriente</b>		<b>9.274.269</b>	<b>93.463.794</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>192.378.709</b>	<b>116.267.655</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	10	10.750.000	10.750.000
Prima de emisión	10	96.210.000	96.210.000
Reservas	10	(1.353.086)	(1.075.602)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(110.273)	-
Otras aportaciones de socios	10	540.000	540.000
Resultado consolidado del periodo	10	250.790	(109.919)
Operaciones de cobertura		280.536	-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>106.567.967</b>	<b>106.314.479</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo		83.382.066	9.799.667
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	83.382.066	9.799.667
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>83.382.066</b>	<b>9.799.667</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo		1.559.727	5.696
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	34.727	5.696
Otros pasivos financieros		1.525.000	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		868.949	147.813
Proveedores otras partes vinculadas	7, 12 y 17	292.636	6.593
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	2.988	491
Otros acreedores	7 y 12	573.325	140.729
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.428.676</b>	<b>153.509</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>192.378.709</b>	<b>116.267.655</b>

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 2024.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresadas en euros)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio de 2024</u>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>4.804.924</b>
Prestaciones de servicios	13	4.804.924
<b>Otros ingresos explotación</b>		<b>4.819</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13	4.819
<b>Gastos de personal</b>	13	<b>(39.308)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(32.393)
Cargas sociales		(6.915)
<b>Otros gastos de explotación</b>	13	<b>(1.215.952)</b>
Servicios exteriores		(1.112.479)
Tributos	13	(103.473)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado</b>	6	<b>(1.982.981)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.571.502</b>
Ingresos financieros		941.622
Gastos financieros		(2.262.334)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	13	<b>(1.320.712)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>250.790</b>
Impuesto sobre beneficios	14	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>		<b>250.790</b>

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 2024.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, 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 2024

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresados en euros)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio de 2024</u>
<b>Resultado consolidado del periodo</b>	14	<b><u>250.790</u></b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		2.698
- Por cobertura de flujos de efectivo	11	280.536
- Gastos de constitución y ampliación de capital	10	(277.838)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b><u><u>253.488</u></u></b>

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 2024.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, 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 2024

(Expresados en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajuste por cambio de valor	TOTAL
	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	
<b>SALDO, FINAL PERIODO 31 DE DICIEMBRE 2023</b>	<b>10.750.000</b>	<b>96.210.000</b>	<b>(1.075.602)</b>	-	<b>540.000</b>	<b>(109.919)</b>	-	<b>106.314.479</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(277.838)	-	-	250.790	280.536	253.488
Operaciones con socios y propietarios:								
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	354	(110.273)	-	109.919	-	-
<b>SALDO, FINAL PERIODO 30 DE JUNIO DE 2024</b>	<b>10.750.000</b>	<b>96.210.000</b>	<b>(1.353.086)</b>	<b>(110.273)</b>	<b>540.000</b>	<b>250.790</b>	<b>280.536</b>	<b>106.567.967</b>

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 2024.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en euros)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio de 2024</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		250.790
Ajustes del resultado:		
Ingresos financieros	13	(941.622)
Gastos financieros	13	2.262.334
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	1.982.981
Cambios en el capital corriente:		
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	(870.027)
Otros activos corrientes		(1.225.809)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	470.802
Otros activos y pasivos no corrientes		2.496
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
Pagos de intereses		(1.876.870)
Cobros de intereses		923.890
Otros cobros (pagos)		(140.290)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>838.675</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Pagos por inversiones:		
Inversiones inmobiliarias	6	(154.580.100)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b><u>(154.580.100)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión de deudas con entidades de crédito	7	73.750.000
Desembolso de prima de los derivados	7	(6.240.000)
Gastos de financiación		(181.959)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b><u>67.328.041</u></b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b><u>(86.413.384)</u></b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>	9	93.166.072
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	9	6.752.688

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 2024.



## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **MEMORIA ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

(No auditados ni revisados por experto independiente)

**(Expresada en euros)**

#### **1 SOCIEDADES DEL GRUPO**

##### **1.1 Sociedad dominante**

Olimpo Retail Germany Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante), fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Novitaca Innova, S.A. mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid, Dña. Amanay Rivas Ruiz con fecha 31 de julio de 2023, número 1.896 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 45.591, Folio 156, Sección 8, Hoja M-801.814 inscripción 1ª. Con fecha 22 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptó el acuerdo de cambio de su denominación social al actual. Su domicilio social se encuentra ubicado en calle Goya 24 5ª planta, 28001 Madrid, por acuerdo del Consejo de administración de la Sociedad de 11 de junio de 2024.

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

La Sociedad dominante tiene por objeto social, de acuerdo con sus estatutos modificados el 23 de noviembre de 2023, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs;
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad dominante.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización desde el 22 de julio de 2024 en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity Bolsas y Mercados Españoles (BME Scaleup) y forman parte del segmento SOCIMIs.

A 30 de junio de 2024 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 30 de junio de 2024, Olimpo Retail Germany Socimi, S.A. es la Sociedad dominante un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo) formado por las siguientes sociedades: Olimpo Retail Germany I, S.L.U. y Olimpo Retail Germany II, S.L.U., 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 31 de mayo de 2024 y efecto 1 de enero de 2024 su adhesión y la de sus sociedades dependientes 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.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 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.

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

<b>30 de junio de 2024</b>		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 Retail Germany I, S.L.U. (*)	Madrid (España)	57.479.133	100%	Olimpo Retail Germany, S.A. Olimpo Retail Germany, S.A.	13/10/23	Integración global Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (*)	Madrid (España)	48.485.919	100%				
		105.965.052					

<b>31 de diciembre de 2023</b>		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 Retail Germany I, S.L.U. (*)	Madrid (España)	57.578.951	100%	Olimpo Retail Germany, S.A. Olimpo Retail Germany, S.A.	13/10/23	Integración global Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (*)	Madrid (España)	48.571.395	100%				
		106.150.346					

(\*) No auditada

#### Transacciones en 2024:

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Con fecha 17 de abril de 2024 las filiales Olimpo Retail Germany I, S.L.U. y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. distribuyeron a la sociedad dominante 99.818 euros y 85.476 euros, respectivamente, en concepto de devolución de aportación de socios.

#### Transacciones en 2023:

Con fecha 13 de octubre de 2023, la Sociedad dominante adquirió el 100% de las siguientes sociedades:

- Olimpo Retail Germany I, S.L.U. (anteriormente Proredalia Central, S.L.) por un importe de 3.010 euros, dividido en 3.010 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una;
- Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (anteriormente Tappendia Innova, S.L.) por un importe de 3.010 euros, dividido en 3.010 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Esta sociedad es propietaria de un local comercial, situado en la localidad de Hildesheim, Alemania, adquirido el 29 de diciembre de 2023, siendo el 1 de enero de 2024 la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante aportó a sus filiales 57.575.941 euros (Olimpo Retail Germany I, S.L.U.) y 48.568.385 euros (Olimpo Retail Germany II, S.L.U.). En un primer momento (noviembre de 2023) la Sociedad dominante abonó 58.311.300 euros y 49.188.700 euros a Olimpo Retail Germany I, S.L.U. y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. respectivamente y en diciembre recibió un reembolso de 735.359 euros y 620.315 euros de Olimpo Retail Germany I, S.L.U. y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. respectivamente.

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:

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

En los presentes estados financieros intermedios 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 PGC 2021.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, 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 intermedios 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 intermedios 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 anualmente, al cierre del ejercicio, valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores de la Sociedad dominante realizarán una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores de la Sociedad dominante determinarán 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 utilizará una serie de fuentes incluyendo:

- 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.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- 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 2024, al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

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

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, 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.

Las sociedades dependientes en España se encuentran acogidas con efectos de 1 de enero de 2024, al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. En Alemania se encuentran sujetas al Impuesto sobre Sociedades en régimen de no establecidos.

### **d) Comparación de la información**

El balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2024 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad dominante se constituyó el 31 de julio de 2023 y sus sociedades dependientes el 3 de mayo de 2023. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo no disponen de información a efectos comparativos.

### **e) Agrupación de partidas**

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

## **3 CRITERIOS CONTABLES**

Las principales políticas contables empleados por el Grupo en la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 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 3.4). 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 RETAIL GERMANY, 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) Métodos de consolidación**

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

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

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### c) 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.

### d) 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.

## **3.2 Inversiones inmobiliarias**

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas 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.



## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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	33	3%
Otro Inmovilizado	16-19	5%-6%

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado.

### Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

### **3.3 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.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **3.4 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 considera que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Valoración posterior*

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

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

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

#### *Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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.

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*

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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 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

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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.

### **3.5 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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.

### **3.6 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 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.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

### **3.7 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:

El 31 de mayo de 2024 la Sociedad dominante y las sociedades dependientes solicitaron ante la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) determinándose así su aplicación desde el 1 de enero de 2024.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, las rentas obtenidas por el Grupo 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 estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

La Sociedad 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.

### **3.8 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, 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 asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, 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 prestará servicios de arrendamiento de locales comerciales. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocerán de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrezca incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

### Ingresos por intereses

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

### Ingresos por dividendos

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

### **3.11 Distribución de dividendos**

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

El Grupo 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.



## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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 Activos y pasivos medioambientales**

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023.

### **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.

### **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.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **3.17 Arrendamientos**

Se entiende por arrendamiento, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

La calificación de los contratos como arrendamientos financieros u operativos depende de las circunstancias de cada una de las partes del contrato por lo que podrán ser calificados de forma diferente por el arrendatario y el arrendador.

#### Arrendamiento financiero.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo.

Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El arrendador continuará presentando y valorando los activos cedidos en arrendamiento conforme a su naturaleza, incrementando su valor contable en el importe de los costes directos del contrato que le sean imputables, los cuales se reconocerán como gasto durante el plazo del contrato aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado por el arrendamiento que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

A 30 de junio de 2024 el Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias (Nota 6), calificando las mismas como arrendamientos operativos.

## **4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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

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

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 4.1 Gestión del riesgo financiero

#### a) Riesgo de mercado:

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

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura.

#### 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 se muestra en la Nota 7.

#### d) Riesgo de ocupación:

Los ingresos de las sociedades están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento operativo por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado.

### 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 2024 la ratio de apalancamiento financiero neto es 40,35% (31 de diciembre de 2023: 71,79% negativo). Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Deuda financiera	83.416.793	9.805.363
Patrimonio Neto	106.567.967	106.314.479
Caja	<u>6.752.688</u>	<u>93.166.072</u>
Apalancamiento neto	<u>40,35%</u>	<u>(71,79%)</u>

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

## 5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

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

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

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

### 30 de junio de 2024

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>TOTAL 30/06/2024</b>
Importe neto de la cifra de negocios	4.804.924	-	4.804.924
Otros ingresos de explotación	4.819	-	4.819
Otros gastos de explotación	(1.026.763)	(189.189)	(1.215.952)
Gastos de personal	-	(39.308)	(39.308)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(1.982.981)	-	(1.982.981)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.799.999</b>	<b>(228.497)</b>	<b>1.571.502</b>
Ingresos financieros	599.944	341.678	941.622
Gastos financieros	(2.262.334)	-	(2.262.334)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.662.390)</b>	<b>341.678</b>	<b>(1.320.712)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>137.609</b>	<b>113.181</b>	<b>250.790</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>137.609</b>	<b>113.181</b>	<b>250.790</b>

## OLIMPO RETAIL GERMANY, 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 2024

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>TOTAL 30/06/2024</b>
Inversiones inmobiliarias	176.925.980	-	176.925.980
Activos por derivados financieros a largo plazo	6.178.460	-	6.178.460
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>183.104.440</b>	<b>-</b>	<b>183.104.440</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.423.728	939.830	2.363.558
Periodificaciones a corto plazo	140.291	-	140.291
Otros activos corrientes	17.732	-	17.732
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	6.752.688	6.752.688
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.581.751</b>	<b>7.692.518</b>	<b>9.274.269</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>184.686.191</b>	<b>7.692.518</b>	<b>192.378.709</b>
Deudas con entidades de crédito	83.382.066	-	83.382.066
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>83.382.066</b>	<b>-</b>	<b>83.382.066</b>
Deudas a corto plazo	34.727	-	34.727
Otros pasivos financieros	1.525.000	-	1.525.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	722.548	146.401	868.949
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.282.275</b>	<b>146.401</b>	<b>2.428.676</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>85.664.341</b>	<b>146.401</b>	<b>85.810.742</b>

### 31 de diciembre de 2023

	<b>Inmobiliario</b>	<b>Corporativo</b>	<b>TOTAL 31/12/2023</b>
Inversiones inmobiliarias	22.803.861	-	22.803.861
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.803.861</b>	<b>-</b>	<b>22.803.861</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	297.722	297.722
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	93.166.072	93.166.072
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>93.463.794</b>	<b>93.463.794</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.803.861</b>	<b>93.463.794</b>	<b>116.267.655</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	9.799.667	-	9.799.667
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.799.667</b>	<b>-</b>	<b>9.799.667</b>
Deudas a corto plazo	5.696	-	5.696
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	147.322	491	147.813
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>153.018</b>	<b>491</b>	<b>153.509</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.952.685</b>	<b>491</b>	<b>9.953.176</b>

## OLIMPO RETAIL GERMANY, 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Otro Inmovilizado	Anticipos e inmovilizado en curso	TOTAL
<b>Valor contable a 31/07/2023</b>					
Altas	2.278.782	16.942.175	-	3.582.904	22.803.861
<b>Saldo a 31/12/2023</b>	<b>2.278.782</b>	<b>16.942.175</b>	<b>-</b>	<b>3.582.904</b>	<b>22.803.861</b>
Coste	2.278.782	16.942.175	-	3.582.904	22.803.861
Amortización acumulada	-	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
<b>Valor contable a 31/12/2023</b>	<b>2.278.782</b>	<b>16.942.175</b>	<b>-</b>	<b>3.582.904</b>	<b>22.803.861</b>
Altas	32.894.139	116.193.865	6.600.000	417.096	156.105.100
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(1.814.614)	(168.367)	-	(1.982.981)
<b>Saldo a 30/06/2024</b>	<b>35.172.921</b>	<b>131.321.426</b>	<b>6.431.633</b>	<b>4.000.000</b>	<b>176.925.980</b>
Coste	35.172.921	133.136.040	6.600.000	4.000.000	178.908.961
Amortización acumulada	-	(1.814.614)	(168.367)	-	(1.982.981)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
<b>Valor contable a 30/06/2024</b>	<b>35.172.921</b>	<b>131.321.426</b>	<b>6.431.633</b>	<b>4.000.000</b>	<b>176.925.980</b>

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 el Grupo realizó las siguientes transacciones:

- con fecha 18 de enero de 2024 adquirió un local comercial situado en Gross-Zimmern, Alemania, por importe de 19.985.000 euros (pago de 10.685.000 euros el 17 de enero y préstamo bancario de 9.300.000 euros);
- con fecha 31 de enero de 2024 adquirió un local comercial situado en Dettingen, Alemania, por importe de 20.831.000 euros (pago de 11.031.000 euros el 30 de enero y préstamo bancario de 9.800.000 euros);
- con fecha 31 de enero de 2024 adquirió un local comercial situado en Nurttingen, Alemania, por importe de 21.775.000 euros (pago de 7.225.000 euros el 30 de enero y préstamo bancario de 14.550.000 euros);
- con fecha 15 de febrero de 2024 adquirió un local comercial situado en Emden, Alemania, por importe de 16.000.000 euros (pago de 6.875.000 euros el 14 de enero y préstamo bancario de 8.250.000 euros; en 2023 fue adelantado un importe de 800.000 euros);
- con fecha 8 de enero de 2024 adquirió un local comercial situado en Idstein, Alemania, por importe de 17.500.000 euros (pago de 7.640.000 euros el 5 de enero y préstamo bancario de 9.300.000 euros; en 2023 fue adelantado un importe de 560.000 euros);
- con fecha 8 de enero de 2024 adquirió un local comercial situado en Recklinghausen, Alemania, por importe de 13.750.000 euros (pago de 6.260.000 euros el 5 de enero y préstamo bancario de 7.050.000 euros; en 2023 fue adelantado un importe de 440.000 euros);
- con fecha 31 de enero de 2024 adquirió un local comercial situado en Hannover, Alemania, por importe de 30.000.000 euros (pago de 13.000.000 euros el 30 de enero y préstamo bancario de 15.500.000 euros; en 2023 fue adelantado un importe de 1.500.000 euros).

Adicionalmente, el Grupo clasifica bajo el epígrafe "Inversión inmobiliaria en curso" los costes incurridos por las obras a realizar en el local comercial sito en Emden.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 el Grupo realizó las siguientes transacciones:

- con fecha 29 de diciembre de 2023 adquirió un local comercial situado en Hildesheim, Alemania, por importe de 19.150.000 euros (pago de 9.320.000 euros el 17 de enero y préstamo bancario de 9.800.000 euros; retención de 30.000 euros).

### a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	<u>30/06/2024</u>
Ingresos por arrendamiento	4.804.924
Otros ingresos ordinarios	4.819
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.026.763)

A 30 de junio de 2024, 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:

	<u>30/06/2024</u>
Menos de un año	10.400.610
Entre uno y cinco años	42.048.461
Más de cinco años	74.466.805
	<u>126.915.876</u>

### b) 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.

### c) Obligaciones

El Grupo no tiene al 30 de junio de 2024, obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria intermedia consolidada.

### d) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias del Grupo, detalladas en la Nota 6, están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios contratados por las sociedades dependientes (Olimpo Retail Germany I por importe de 41,9 millones de euros y Olimpo Retail Germany II por importe de 41,7 millones de euros) (31 de diciembre de 2023: Olimpo Retail Germany II por importe de 9,8 millones de euros).

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

### d) Proceso de valoración

Para determinar el valor razonable de las valoraciones inmobiliarias, el Grupo encarga a valoradores independientes no vinculados con el Grupo, valoraciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios serán realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los "RICS Valuation Global Standards 2020" y "International Valuation Standards 2020" publicados por el International Valuation Standards Council.

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad será determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. 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.

## 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) y saldos con las Administraciones Públicas (Nota 15), es el siguiente:

	Activos financieros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
	Valores representativos de deuda					
Activos financieros a coste amortizado	-	-	97.759	-	97.759	-
Derivados de cobertura	6.178.460	-	-	-	6.178.460	-
	-	-	97.759	-	6.276.219	-

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	83.382.066	9.799.667	-	-	83.382.066	9.799.667
	83.382.066	9.799.667	-	-	83.382.066	9.799.667



## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	34.727	5.696	2.390.961	147.322	2.425.688	153.018
	<u>34.727</u>	<u>5.696</u>	<u>2.390.961</u>	<u>147.322</u>	<u>2.425.688</u>	<u>153.018</u>

A 30 de junio de 2024, el importe de "Créditos / Otros" a corto plazo por importe de 2.390.961 euros (31 de diciembre de 2023: 147.322 euros) corresponde a:

- las deudas por pagar con los acreedores comerciales del Grupo, por importe de 65.733 euros (31 de diciembre de 2023: 6.593 euros);
- gastos de la compra del activo en Hannover por importe de 1.500.000 y .25.000 euros que corresponden a un valor retenido en el momento de compra del inmueble en Emden (31 de diciembre de 2023: 30.000 euros por la compra del inmueble en Hildesheim);
- costes pendientes de recibir en concepto de IBI por importe de 81.604 euros;
- facturas pendientes de recibir en concepto de gastos comunes por importe de 224.313 euros;
- facturas pendientes de recibir por otros servicios por importe de 488.926 euros (31 de diciembre de 2023: 40.960 euros);
- remuneraciones pendientes de pago al personal por importe de 5.385 euros.

### Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 21 de diciembre de 2023 la sociedad dependiente Olimpo Retail Germany II, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo con la entidad bancaria Postbank – Sucursal del Deutsche Bank AG por un importe total que asciende a 41.650.000 euros, tipo de interés trimestral correspondiente al Euribor más un diferencial de 1,30% (con un suelo de 0%) y vencimiento el 20 de diciembre de 2028.

No obstante, Deutsche Bank AG es la entidad jurídica con todos los derechos y obligaciones establecidos en los Documentos Financieros. Por este motivo, cualquier garantía que se deba proporcionar al banco en virtud y en relación con el contrato de préstamo, en particular el cargo por terreno, no se emitirá como garantía para la sucursal actuante, sino que se entregará directamente al Deutsche Bank AG.

El Préstamo se subdivide en tramos, asignando una parte del préstamo a los diferentes activos de la sociedad, de la siguiente manera:

- Tramo 1: local comercial situado en Idstein un importe de 9.300.000 euros;
- Tramo 2: local comercial situado en Recklinghausen un importe de 7.050.000 euros;
- Tramo 3: local comercial situado en Hildesheim un importe de 9.800.000 euros y
- Tramo 4: local comercial situado en Hannover un importe de 15.500.000 euros.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad dependiente, Olimpo Retail Germany II, S.L.U., tiene una deuda de 41.650.000 euros.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor de la Entidad Financiadora:

- (i) Responsabilidad hipotecaria total, por el importe del préstamo más un interés anual del 12% que grava cada una de las propiedades;
- (ii) Acuerdo de Garantía Hipotecaria;
- (iii) Cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles;
- (iv) Cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de los contratos de seguro de los inmuebles;
- (v) Cesión de los contratos de compraventa para la adquisición de algún inmueble, así como de la venta de los inmuebles;
- (vi) Cesión de los contratos de gestión;
- (vii) Constitución de una prenda de primer rango sobre todas las acciones de la Sociedad;
- (viii) Constitución de una prenda de primer rango sobre todas las cuentas titularidad de la Sociedad;
- (ix) Constitución de una prenda de primer rango sobre todas las reclamaciones bajo el contrato de cobertura;
- (x) Subordinación de todos los préstamos de accionistas y/o cualquier otra financiación otorgada a la Sociedad y
- (xi) Deber de diligencia del Asset Manager y del Property Manager bajo la legislación alemana.

El préstamo obliga al cumplimiento de los siguientes ratios financieros:

- Ratio de LTV de los inmuebles (LTV). El cociente entre el principal pendiente de la financiación y el valor de la inversión inmobiliaria no debe exceder el 58% (largo período de subsanación) o del 63% (corto período de subsanación);
- Ratio Debt to Yield" (YoD). Dicho ratio deberá ser, al menos, del 8% a largo plazo y de, al menos, el 7% en el corto plazo.

Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 la sociedad cumple las ratios anteriormente descritos.

Con fecha de 12 de enero de 2024 la sociedad dependiente Olimpo Retail Germany I, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo con la entidad bancaria Postbank – Sucursal del Deutsche Bank AG por un importe total que asciende a 41.900.000 euros, tipo de interés trimestral correspondiente al Euribor más un diferencial de 1,15% (con un suelo de 0%) y vencimiento el 28 de diciembre de 2028.

No obstante, Deutsche Bank AG es la entidad jurídica con todos los derechos y obligaciones establecidos en los Documentos Financieros. Adicionalmente, cualquier garantía que se deba proporcionar al banco en virtud y en relación con este contrato, en particular el cargo por terreno, no se emitirá como garantía para la sucursal actuante, sino que se entregará directamente al Deutsche Bank AG.

El Préstamo se subdivide en tramos, asignando una parte del préstamo a los diferentes activos que van a ser adquiridos, de la siguiente manera:

- Tramo 1: local comercial situado en Emden un importe de 8.250.000 euros;
- Tramo 2: local comercial situado en Gross-Zimmern un importe de 9.300.000 euros;
- Tramo 3: local comercial situado en Dettingen un importe de 9.800.000 euros;
- Tramo 4: local comercial situado en Nurttingen un importe de 14.550.000 euros.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor de la entidad financiadora:

- (i) Responsabilidad hipotecaria total, por el importe del préstamo más un interés anual del 12% que grava cada una de las propiedades;
- (ii) Acuerdo de Garantía Hipotecaria;
- (iii) Cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de los inmuebles;
- (iv) Cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de los contratos de seguro de los inmuebles;
- (v) Cesión de los contratos de compraventa para la adquisición de algún inmueble, así como de la venta de los inmuebles;
- (vi) Cesión de los contratos de gestión;
- (vii) Constitución de una prenda de primer rango sobre todas las acciones de la Sociedad;
- (viii) Constitución de una prenda de primer rango sobre todas las cuentas titularidad de la Sociedad;
- (ix) Constitución de una prenda de primer rango sobre todas las reclamaciones bajo el contrato de cobertura;
- (x) Subordinación de todos los préstamos de accionistas y/o cualquier otra financiación otorgada a la Sociedad y
- (xi) Deber de diligencia del Asset Manager y del Property Manager bajo la legislación alemana.

El préstamo obliga al cumplimiento de los siguientes ratios financieros:

- a) Ratio de LTV de los inmuebles (LTV). El cociente entre el principal pendiente de la financiación y el valor de la inversión inmobiliaria no debe exceder el 58% (largo período de subsanación) o del 63% (corto período de subsanación);
- b) Ratio Debt to Yield" (YoD). Dicho ratio deberá ser, al menos, del 8% a largo plazo y de, al menos, el 7% en el corto plazo.

Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 la sociedad cumple las ratios anteriormente descritas.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 ascendieron a 1.905.615 euros y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio del 2024 ascendieron a 34.442 euros (31 de diciembre del 2023: 5.696 euros).

Los gastos de formalización de deudas, de ambos préstamos, al 30 de junio de 2024 ascienden a 167.934 euros (31 de diciembre de 2023: 333 euros), que se encuentran registrados minorando la deuda, y que han devengado durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 unos intereses que han ascendido a 14.642 euros.

### Derivados de cobertura

Con fecha 18 de enero de 2024 la sociedad dependiente Olimpo Retail Germany II, S.L.U. contrató un derivado de cobertura de tipo de interés (CAP) por el 100% del valor nominal del préstamo (41.650.000 euros), cuya fecha efectiva es el 28 de marzo de 2024 y fecha de terminación el 20 de diciembre de 2028.

El Grupo ha realizado un desembolso de 3.155.000 euros para la contratación del citado derivado de cobertura. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue amortizado 173.352 euros. Al 30 de junio de 2024 el desembolso por amortizar es de 2.981.648 euros.

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 30 de junio de 2024 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 3.191.583 euros.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Con fecha 25 de enero de 2024 la sociedad dependiente Olimpo Retail Germany I, S.L.U. contrató un derivado de cobertura de tipo de interés (CAP) por el 100% del valor nominal del préstamo (41.900.000 euros), cuya fecha efectiva es el 28 de marzo de 2024 y fecha de terminación el 28 de diciembre de 2028.

El Grupo ha realizado un desembolso de 3.085.000 euros para la contratación del citado derivado de cobertura. Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue amortizado 168.725 euros. Al 30 de junio de 2024 el desembolso por amortizar es de 2.916.275 euros.

Este derivado de cobertura cumple con los requisitos de eficacia por lo que los cambios en el valor de mercado del mismo se registran contra patrimonio. A 30 de junio de 2024 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 2.986.877 euros.

### b) Clasificación por vencimientos

Al 30 de junio de 2024 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Activos financieros a coste amortizado:	Activos financieros						Total
	Años						
	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	posteriores	
Derivados	-	-	-	6.178.460	-	-	6.178.460
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	80.027	-	-	-	-	-	80.027
Inversiones financieras a corto plazo	17.732	-	-	-	-	-	17.732
	<u>97.759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.178.460</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.276.219</u>

Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Pasivos financieros						Total
	Años						
	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	posteriores	
Deudas con entidades de crédito	34.727	-	-	-	83.382.066	-	83.416.793
Otros pasivos financieros	1.525.000	-	-	-	-	-	1.525.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	573.325	-	-	-	-	-	573.325
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	292.636	-	-	-	-	-	292.636
	<u>865.961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>865.961</u>
	<u>2.425.688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83.382.066</u>	<u>-</u>	<u>85.807.754</u>

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

Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Pasivos financieros						Total
	Años						
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	posteriores	
Deudas con entidades de crédito	5.696	-	-	-	9.799.667	-	9.805.363
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	140.729	-	-	-	-	-	140.729
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	6.593	-	-	-	-	-	6.593
	<u>147.322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>147.322</u>
	<u>153.018</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.799.667</u>	<u>-</u>	<u>9.952.685</u>

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 8 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Corriente:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	58.178	-
Otros deudores	21.849	-
Inversiones financieras a corto plazo	<u>17.732</u>	<u>-</u>
	<u>97.759</u>	<u>-</u>
	<u>97.759</u>	<u>-</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:

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Hasta 3 meses	55.263	-
Entre 3 y 6 meses	<u>2.915</u>	<u>-</u>
	<u>58.178</u>	<u>-</u>

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:

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>6.752.688</u>	<u>93.166.072</u>
	<u>6.752.688</u>	<u>93.166.072</u>

A 30 de junio de 2024, los saldos de las cuentas bancarias de las sociedades dependientes sirven de garantía a la entidad financiadora de los préstamos bancarios. El importe de estas cuentas asciende a 6.633.287 euros.

No existe restricción en los saldos del efectivo y equivalente al efectivo para ser utilizado por parte del Grupo.

### 10 FONDOS PROPIOS

#### a) Capital

El capital social, a la fecha de constitución, se componía de 600 acciones de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad SKY BCN MANAGEMENT 2008, S.L. que suscribió 599 acciones, de la 1 a la 599, por su valor nominal que ascendió a 59.900 euros y por María Elena García Pastrana que suscribió 1 acción por su valor nominal que ascendió a 100 euros.

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Con fecha 13 de octubre de 2023 se transmitieron las 600 acciones a la sociedad Bankinter Investment, S.A.U. por importe de 60.000 euros, por lo que se convierte en el Accionista Único de la Sociedad dominante.

Posteriormente, con fecha 23 de noviembre de 2023 se transmiten las 600 acciones a la sociedad Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R.

Con fecha 23 de noviembre de 2023 la Sociedad dominante amplió capital:

1. Mediante la emisión de 18.750 nuevas acciones nominativas, numeradas correlativamente del 601 al 19.350 ambas inclusive de 100 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de 16.875.000 euros, por lo que la prima de emisión unitaria es de 900 euros por acción.

Las 18.750 nuevas acciones nominativas han sido suscritas y desembolsadas íntegramente por Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. y por Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. de conformidad con lo siguiente:

- Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. suscribe un total de 15.525 acciones nominativas y ordinarias de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 601 a la 16.125, ambas inclusive, mediante aportación dineraria de 15.525.000 euros, que correspondiendo 1.552.500 euros a nominal y 13.972.500 euros a prima de emisión y
- Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. suscribe un total de 3.225 acciones nominativas y ordinarias de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 16.126 a la 19.350, ambas inclusive, mediante aportación dineraria de 3.225.000 euros, que correspondiendo 322.500 euros a nominal y 2.902.500 euros a prima de emisión.

2. Mediante la emisión de 88.150 nuevas acciones nominativas, numeradas correlativamente del 19.351 al 107.500 ambas inclusive de 100 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de 79.335.000 euros, por lo que la prima de emisión unitaria es de 900 euros por acción. Estas acciones fueron adquiridas por inversores privados.

Por tanto, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 10.750.000 euros dividido en 107.500 acciones de 100 euros de valor nominal cada una.

En el momento del aumento de capital, fueron suscritas e íntegramente desembolsadas las acciones emitidas.

A 30 de junio de 2024 el saldo de la Prima de emisión asciende a 96.210.000 euros.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R.	15,00%	15,00%

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Reservas de la sociedad dominante</b>		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	(1.353.086)	(1.075.248)
	<u>(1.353.086)</u>	<u>(1.075.248)</u>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<u>(110.273)</u>	-
<b>Total de reservas de Sociedad dominante</b>	<u>(1.463.359)</u>	<u>(1.075.248)</u>
Olimpo Retail Germany, S.A.	80.201	
Olimpo Retail Germany I, S.L.	(40.166)	(177)
Olimpo Retail Germany II, S.L.	(40.035)	(177)
<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	<u>-</u>	<u>(354)</u>
	<b>(1.463.359)</b>	<b>(1.075.602)</b>

#### Reserva legal:

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante no tiene constituida reserva legal.

#### Otras aportaciones de socios:

A 30 de junio de 2024 la Sociedad dominante dispone de aportaciones de socios por importe de 540.000 euros (31 de diciembre de 2023: 540.000 euros), íntegramente desembolsadas por Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R..

#### Otras reservas:

A 30 de junio de 2024 la Sociedad dominante registra bajo este epígrafe los costes relacionados con la ampliación de capital por importe de 1.075.000 euros (31 de diciembre de 2023: 1.075.000 euros), costes de constitución del Grupo por importe de 248 euros, así como costes de IVA suportado pela sociedad dominante que no fueron recuperados de la Hacienda Pública por importe de 277.838 euros (31 de diciembre de 2023: 248 euros).

c) 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 2024 fue la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(110.273)
<b>Aplicación</b>	
Resultado negativos años anteriores	(110.273)

La Sociedad dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 3.11 con respecto a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

d) Aportación al resultado consolidado

	<u>30/06/2024</u>
Olimpo Retail Germany, S.A.	(155.459)
Olimpo Retail Germany I, S.L.	(148.316)
Olimpo Retail Germany II, S.L.	554.565
	<b>250.790</b>

### 11 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes

	Cobertura de flujos de efectivo	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	-	-
Ingresos/(gastos)	280.536	-
<b>Saldo final</b>	<b>280.536</b>	-

### 12 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	<u>83.382.066</u>	<u>9.799.667</u>
	<u>83.382.066</u>	<u>9.799.667</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	34.727	5.696
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	292.636	6.593
Acreedores varios	567.940	140.729
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5.385	-
Otros pasivos corrientes	<u>1.525.000</u>	-
	<u>2.425.688</u>	<u>153.018</u>
	<u>85.807.754</u>	<u>9.952.685</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.



## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Información sobre periodo medio de pago a proveedores:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	<u>30/06/2024</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	19
Ratio de operaciones pagadas	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	29
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	865.373
Total pagos pendientes	65.419

El Grupo está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en los contratos por no ser conformes o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

	<u>30/06/2024</u>
<b>Número (unidades)</b>	
Facturas pagas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	159
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	99%
<b>Volumen (miles de euros)</b>	
Facturas pagas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	865.165
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	100%

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 13 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. 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:

	30/06/2024	
	Importe	%
Ingresos Ordinarios	4.804.924	100
Otros ingresos de explotación	4.819	0
	<u>4.809.743</u>	<u>100</u>

Todos los ingresos del Grupo han sido generados en Alemania.

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 315.833 euros.

#### b) Gastos de personal

	30/06/2024
Sueldos, salarios y asimilados	32.393
Cargas Sociales:	
Seguridad Social a cargo da empresa	6.915
	<u>39.308</u>

A 30 de junio de 2024 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	30/06/2024
Administrativos	2
<b>Total empleo medio</b>	<b><u>2</u></b>

Asimismo, la distribución por sexos a 30 de junio de 2024 del personal del Grupo es la siguiente:

	30/06/2024	
	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	2
	<u>-</u>	<u>2</u>

No hay consejeros en plantilla.

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

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### c) Gastos de explotación

El desglose de los gastos de explotación es el siguiente:

	30/06/2024
<b>Servicios exteriores:</b>	
Reparaciones y conservación	18.373
Servicios de profesionales independientes	212.110
Primas de Seguros	80.623
Servicios bancarios y similares	697
Otros servicios	800.676
	<u>1.112.479</u>
<b>Otros gastos de gestión corriente:</b>	
Impuesto sobre bienes inmuebles	103.473
	<u>103.473</u>
	<u>1.215.952</u>

### d) Gastos Financieros

El desglose de los gastos financieros es el siguiente:

	30/06/2024
<b>Ingresos financieros:</b>	
Intereses por instrumentos financieros - derivados de cobertura	599.944
Otros ingresos financieros	341.678
	<u>941.622</u>
<b>Gastos financieros:</b>	
Intereses de deudas con entidades de crédito	(1.905.616)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 7)	(14.642)
Amortización de la prima del derivado (CAP)	(342.076)
	<u>(2.262.334)</u>
	<u>(1.320.712)</u>

## 14 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

### 30 de junio de 2024

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	250.790	-	<b>250.790</b>
Ingresos y Gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(277.838)	<b>(277.838)</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>250.790</b>	<b>(277.838)</b>	<b>(27.048)</b>

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.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las bases imponibles negativas de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 30 de junio de 2024 ascienden a 1.105.320 euros, las cuales fueran generadas en el ejercicio 2023 y corresponden al régimen general del Impuesto sobre Sociedades. Dichas bases no se encuentran activadas.

Las bases imponibles negativas de las sociedades dependientes pendientes de compensar a 30 de junio de 2024 totalizan 80.201 euros las cuales fueran generadas en el ejercicio 2023 y corresponden al régimen general del Impuesto sobre Sociedades. Dichas bases imponibles negativas no se encuentran activadas.

Las sociedades dependientes se encuentran sujetas al Impuesto sobre Sociedades en Alemania en régimen de no establecidos, durante 2024 devengarán cuota por impuesto a cuenta del propio ejercicio por valor anual de 16.177 euros y de 149.078 euros, por Olimpo Retail Germany I y Olimpo Retail Germany II respectivamente.

### 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

#### a) Créditos con la Administración Pública

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Impuesto sociedades	-	-
IVA	2.218.612	297.722
Retenciones a cobrar	64.919	-
Otras deudas	-	-
	<u>2.283.531</u>	<u>297.722</u>

#### b) Deudas con la Administración Pública

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Retenciones practicadas	3.639	491
Otras deudas	(651)	-
	<u>2.988</u>	<u>491</u>

## 15 COMPROMISOS

A 30 de junio de 2024, el Grupo no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 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 2024, los miembros 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 2024 y el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023, 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.

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

A 30 de junio de 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

### 17 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

	Cuentas a pagar	
	30/06/2024	31/12/2023
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	194.569	-
Bankinter Investment SGEIC S.A.	95.592	6.593
Sierra Portugal, S.A.	2.475	-
	<u>292.636</u>	<u>6.593</u>

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

	Gastos de explotación
	30/06/2024
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	297.746
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	168.350
Sierra Portugal, S.A.	2.475
	<u>468.572</u>

(\*) Se entiende que esta sociedad es vinculada a efectos contables por su participación accionarial minoritaria y por estar representada en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Con fecha 15 de noviembre de 2023, la Sociedad dominante firmó un contrato de Asesoramiento Estratégico con Bankinter Investment SGEIC, S.A. (Asesor Estratégico) y Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (Gestor), el cual terminará a los 5 años desde la firma del contrato de Gestión de

## **OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Negocio, prorrogable de forma anual por acuerdo del Consejo de Administración. Las filiales se adhirieron a dicho contrato con fecha 24 de noviembre de 2023.

Con fecha 15 de noviembre de 2023, la Sociedad dominante firmó un contrato de Gestión de Negocio con Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (Gestor) y Bankinter Investment SGEIC, S.A. (Asesor Estratégico), el cual terminará a los 5 años desde la firma del presente contrato, prorrogable de forma anual por acuerdo del Consejo de Administración. Las filiales se adhirieron a dicho contrato con fecha 24 de noviembre de 2023.

### **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 110.273 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.

Aportación de socios por importe de 540.000 euros realizada en el ejercicio de 2023.

- 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.

No se han distribuido dividendos.

- 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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No es de aplicación.

- 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.

## OLIMPO RETAIL GERMANY, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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
Rewe Center	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Emden, Germany	15 febrero 2024	16.687.812
Edeka Center Sigel	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Nürtingen, Germany	31 enero 2024	29.145.582
Gross-Zimmern, Edeka	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Gross-Zimmern, Germany	18 enero 2024	20.997.341
Dettingen an der Erms, Edeka	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Dettingen, Germany	31 enero 2024	21.724.652
Idstein, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Idsten, Germany	8 enero 2024	18.445.770
Recklinghausen, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Recklinghausen, Germany	8 enero 2024	14.543.696
Hildesheim, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Hildesheim, Germany	29 diciembre 2023	19.946.826
Hannover, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Hannover, Germany	31 enero 2024	31.434.301
				<u>172.925.980</u>

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

No se han prestado servicios de auditoría de revisión limitada

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante el periodo de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2024.

### 20 HECHOS POSTERIORES A CIERRE

Con fecha de 3 de julio de 2024 la Sociedad dominante devolvió parcialmente Prima de emisión por importe de 3.499.007 euros. Este desembolso fue aprobado por Junta General el 22 de abril de 2024.

No se han producido otros hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo de 6 meses comprendidos hasta el 30 de junio de 2024.

# OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

## BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras - Participaciones	105.884.851	106.070.145
<b>Total activo no corriente</b>	<b>105.884.851</b>	<b>106.070.145</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	72	227.020
Créditos con las Administraciones Públicas	72	227.020
Inversiones financieras a corto plazo	-	(6.020)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	119.401	54.924
<b>Total activo corriente</b>	<b>119.473</b>	<b>275.924</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>106.004.324</b>	<b>106.346.069</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital	10.750.000	10.750.000
Prima de emisión	96.210.000	96.210.000
Reservas	(1.353.086)	(1.075.248)
Resultados de ejercicios anteriores	(110.273)	-
Otras aportaciones de socios	540.000	540.000
Resultado del periodo	(155.459)	(110.273)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>105.881.182</b>	<b>106.314.479</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	123.142	31.590
Otras deudas con las Administraciones Públicas	238	267
Otros acreedores	122.904	31.323
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>123.142</b>	<b>31.590</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>106.004.324</b>	<b>106.346.069</b>



# OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**  
(Expresado en Euros)

	<b>30 de junio de 2024</b>
<b>Gastos de explotación</b>	<b>(155.839)</b>
Servicios exteriores	(155.839)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(155.839)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>380</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	380
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>380</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(155.459)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>(155.459)</b>