



A BME Scaleup

Madrid, 31 de marzo de 2025

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 correspondiente al ejercicio social 2024:

- *Informe de auditoría, Cuentas anuales individuales e Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.*
- *Informe de auditoría, Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.*
- *Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Tras el acuerdo correspondiente del Consejo, el informe de estructura organizativa no ha variado en relación con el publicado el año anterior en el Documento Inicial de Acceso al Mercado.*

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.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Olimpo Retail Germany SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Olimpo Retail Germany SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas**

Al 31 de diciembre de 2024 el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 95.353.568.

Tal y como se indica en la nota 4.1 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad valora las inversiones en empresas del grupo y asociadas por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. 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. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 3.591.022 euros sobre dichas inversiones.

Consideramos la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.

Modo en el que se han tratado en la auditoría

En cuanto a las bajas de inversiones registradas durante el ejercicio, hemos obtenido la documentación soporte, incluidas actas y extractos bancarios, y otros documentos que afectan al coste.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro de valor de las inversiones en empresas del grupo, hemos utilizado nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la Sociedad son razonables. En particular:

- Comparamos el coste de la entidad participada con los resultados y reservas correspondientes de cada inversión.
- Evaluamos las plusvalías tácitas existentes de las inversiones inmobiliarias adquiridas por las empresas del grupo.
- Así como comprobamos la diferencia entre el valor recuperable y el valor en libros.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de la Sociedad.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07413

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones empresas del grupo y asoci. largo plazo	6 y 7	95.353.568	106.064.125
Total Activo no corriente		95.353.568	106.064.125
ACTIVO CORRIENTE			
Activos por impuesto corriente	12	367	-
Otros créditos c/Administraciones Públicas	12	-	227.020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	168.111	54.924
Total Activo corriente		168.478	281.944
TOTAL ACTIVO		95.522.046	106.346.069
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Fondos Propios			
Capital	9	10.750.000	10.750.000
Prima de emisión	9	89.485.993	96.210.000
Otras aportaciones de socios	9	540.000	540.000
Reservas	9	(1.353.086)	(1.075.248)
Resultados de ejercicios anteriores	3	(110.273)	-
Resultado del ejercicio	3	(3.855.456)	(110.273)
Patrimonio neto		95.457.178	106.314.479
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Acreeedores varios	6 y 10	64.868	27.040
Proveedores, emp. del grupo y asociadas	6 y 13	-	4.283
Otras deudas c/Administraciones Públicas	12	-	267
Pasivo corriente		64.868	31.590
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		95.522.046	106.346.069

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2024	Ejercicio comprendido entre el 31 de julio de 2023 y 31 de diciembre de 2023
Otros gastos de explotación		(3.857.386)	(110.273)
Servicios exteriores	11 y 13	(266.364)	(30.072)
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	7	(3.591.022)	(80.201)
Resultado de explotación		(3.857.386)	(110.273)
Ingresos financieros		1.930	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	11	1.930	-
Resultado Financiero		1.930	-
Resultado antes de impuestos		(3.855.456)	(110.273)
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del ejercicio		(3.855.456)	(110.273)

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

OLIMPO REAL GERMANY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(3.855.456)	(110.273)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(3.855.456)	(110.273)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras operaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
	(II)	(9)	(7)	(3)	(9)	(1)	
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.075.248)	-	-	(110.273)	(1185.521)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital	10.750.000	96.210.000	-	-	-	-	106.960.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	540.000	-	540.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.750.000	96.210.000	(1.075.248)	-	540.000	(110.273)	106.314.479
Ajustes por errores 2023	-	-	(277.838)	-	-	-	(277.838)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(6.724.007)	-	-	-	(3.855.456)	(6.724.007)
Otras variaciones	-	-	-	(110.273)	-	110.273	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	10.750.000	89.485.993	(1.353.086)	(110.273)	540.000	(3.855.456)	95.457.178

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

OLIMPO REAL GERMANY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(3.855.456)	(110.273)
Ajustes al resultado:			
Ingresos financieros	11.2	(1.930)	-
Otros ajustes		227.020	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	7	3.591.022	80.201
Cambios en el capital corriente:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(634)	(226.753)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		33.545	31.323
- Cobros de intereses		1.930	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		4.503	225.502
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	7	7.125.555	-
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	7	(6.020)	(106.144.326)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		7.119.535	(106.144.326)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Emisión de instrumentos de patrimonio propio	9	-	106.424.752
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	9	(7.001.845)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(7.001.845)	106.424.752
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	54.924	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	168.111	54.924

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

1. Actividad de la empresa

Olimpo Retail Germany Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación NOVITACA INNOVA, S.A. mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid 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 14 de noviembre de 2023 la Sociedad cambia su denominación pasando a adoptar la denominación social actual. Su domicilio social se encuentra ubicado en calle Goya 24 5ª planta, 28001 Madrid.

La Sociedad 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, incluyendo la actividad de 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; y
- 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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 actividad principal de la Sociedad consiste en ser cabecera de un grupo, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual depende, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las sociedades Olimpo Retail Germany I, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Olimpo Retail Germany II, S.L. (Sociedad Unipersonal) por lo que la Sociedad tiene el dominio directo sobre estas. Como consecuencia de la actividad realizada por la Sociedad, la misma es considerada como sociedad holding industrial atendiendo a lo dispuesto en la consulta 2 del BOICAC 126. En este sentido, un holding industrial se considera aquella sociedad que tiene participaciones de control (normalmente cercanas al 100%) como instrumento para desarrollar la actividad corporativa del grupo. En este tipo de sociedades, la sociedad holding industrial no tiene otra actividad relevante ni otros ingresos diferenciados que los procedentes de las filiales industriales, que, con vocación de permanencia, realizan la actividad industrial del grupo, si bien la actividad del holding es precisamente la gestión del grupo industrial en oposición a la actividad de gestión de cartera. En consecuencia, los intereses y dividendos devengados por préstamos o repartidos por las sociedades filiales, se consideran como importe neto de la cifra de negocios. Asimismo, los deterioros y reversiones sobre las participaciones en instrumentos de patrimonio se registran dentro del resultado de explotación.

La totalidad de las acciones de la Sociedad 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 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria con fecha 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:



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

- 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.

Asimismo, los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establecen otros requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- Artículo 4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. Estas mismas obligaciones se exigirán a las participaciones representativas del capital de las entidades no residentes a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Artículo 5. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros.
- Artículo 6. Distribución de dividendos (véase nota 4.6)

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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

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

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

Al preparar las cuentas anuales finalizadas el 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con el valor de determinados instrumentos financieros (Nota 4.1) y el cálculo de provisiones (Nota 4.4). Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

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

Valoración de los instrumentos de patrimonio

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

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad 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) y la Disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Ley 11/2021,

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

anteriormente mencionada, introduce un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión de 3 años regulado en la letra b) del artículo 6.1 de la Ley 11/2009.

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

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

d) Comparación de la información

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

f) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2023.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de los Administradores de la Sociedad correspondiente a la aplicación de las pérdidas de los ejercicios 2024 y 2023, por importe de 3.855.456 euros y 110.273 euros, respectivamente, será imputarlas a Resultados de ejercicios anteriores para su compensación en próximos ejercicios.

4. Criterios contables

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

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Activos financieros a coste

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

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

Valoración inicial

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

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

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



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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

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

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.1.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Valoración inicial

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

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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

Valoración posterior

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

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

4.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.3 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Régimen SOCIMI:

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

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

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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

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

4.4 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

4.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

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

Ingresos por dividendos e intereses

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

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

Los ingresos que la Sociedad obtenga fruto de su actividad financiera, dividendos y otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, se considerarán como actividad ordinaria de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC publicada en el boletín número 126 del año 2021, por lo que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

4.6 Distribución de dividendos

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

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- i. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- iii. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4.7 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.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.9 Transacciones entre partes vinculadas

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

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



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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

a) Aportación no dineraria

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

b) Fusión y escisión

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

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

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

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

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en la Nota 3.10.b).

4.11 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.



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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.

5. Gestión del riesgo financiero

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

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

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

c) Riesgo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual, podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. No obstante, en opinión de los Administradores de la Sociedad esto no resultaría significativo.

d) Otros riesgos:

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

La Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias de sus sociedades participadas Olimpo Retail Germany I, S.L.U. y Olimpo Retail Germany II, S.L.U., comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

6. Instrumentos financieros

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" y "Otros créditos/deudas con Administraciones Públicas", es el siguiente:

Activos financieros:

Categorías	Clases			
	Instrumentos financieros a largo plazo		Total	
	Instrumentos de patrimonio		2024	2023
	2024	2023		
Activos financieros a coste (Nota 7)	95.353.568	106.064.125	95.353.568	106.064.125
Total	95.353.568	106.064.125	95.353.568	106.064.125

Pasivos financieros:

Categorías	Clases			
	Pasivos financieros a corto plazo		Total	
	Derivados y otros		2024	2023
	2024	2023		
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 10)	64.868	31.323	64.868	31.323
Total	64.868	31.323	64.868	31.323

7. Participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Participaciones en empresas del grupo

Con fecha 13 de octubre de 2023 la Sociedad compró el 100% de las participaciones sociales de la mercantil 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.

Con fecha 13 de octubre de 2023 la Sociedad compró el 100% de las participaciones sociales de la mercantil Olimpo Retail Germany II, S.L.U (anteriormente Tapendia Innova, S.L.) por un importe de 3.010 euros, dividido en 3.010 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el movimiento del epígrafe "Inversiones a largo plazo en empresas del grupo" ha sido el siguiente:

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

31 de diciembre de 2024:

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Coste:				
Inversiones en empresas de Grupo	106.144.326	6.020	(7.125.555)	99.024.791
Olimpo Retail Germany I	57.575.941	3.010	(2.873.888)	54.705.063
Olimpo Retail Germany II	48.568.385	3.010	(4.251.667)	44.319.728
Deterioro:				
Inversiones en empresas de Grupo	(80.201)	(3.631.057)	40.035	(3.671.223)
Olimpo Retail Germany I	(40.166)	(3.631.057)	-	(3.671.223)
Olimpo Retail Germany II	(40.035)	-	40.035	-
Neto Inversiones en empresas de Grupo	106.064.125	(3.625.037)	(7.085.520)	95.353.568
Olimpo Retail Germany I	57.535.775	(3.628.047)	(2.873.888)	51.033.840
Olimpo Retail Germany II	48.528.350	3.010	(4.211.632)	44.319.728

31 de diciembre de 2023:

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2023
Coste:				
Inversiones en empresas de Grupo	-	107.500.000	(1.355.674)	106.144.326
Olimpo Retail Germany I	-	58.311.300	(735.359)	57.575.941
Olimpo Retail Germany II	-	49.188.700	(620.315)	48.568.385
Deterioro:				
Inversiones en empresas de Grupo	-	(80.201)	-	(80.201)
Olimpo Retail Germany I	-	(40.166)	-	(40.166)
Olimpo Retail Germany II	-	(40.035)	-	(40.035)
Neto Inversiones en empresas de Grupo	-	107.419.799	(1.355.674)	106.064.125
Olimpo Retail Germany I	-	58.271.134	(735.359)	57.535.775
Olimpo Retail Germany II	-	49.148.665	(620.315)	48.528.350

Las bajas del ejercicio 2024 corresponden a la aprobación, por parte del Accionista Único de las sociedades dependientes, de devoluciones parciales de la Aportación de Socios, que había realizado previamente la Sociedad a cada una de sus filiales, por importe de 2.873.888 euros de Olimpo Retail Germany I, S.L.U y 4.251.667 euros de Olimpo Retail Germany II, S.L.U., según el siguiente detalle:

- Olimpo Retail Germany I, S.L.U. ha realizado las siguientes devoluciones:
 - ✓ 17 de abril de 2024 devolución parcial por importe de 99.818 euros.
 - ✓ 20 de junio de 2024 devolución parcial por importe de 1.350.000 euros.
 - ✓ 11 de diciembre de 2024 devolución parcial por importe de 1.424.070 euros.
- Olimpo Retail Germany II, S.L.U. ha realizado las siguientes devoluciones:
 - ✓ 17 de abril de 2024 devolución parcial por importe de 85.476 euros.
 - ✓ 20 de junio de 2024 devolución parcial por importe de 2.650.000 euros.
 - ✓ 11 de diciembre de 2024 devolución parcial por importe de 1.516.191 euros.



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2024 el valor neto en libros de la participación del 100% en las sociedades Olimpo Retail Germany I, S.L.U y Olimpo Retail Germany II, S.L.U asciende a 95.353.568 euros. La Sociedad ha procedido a efectuar la correspondiente corrección valorativa por la diferencia entre el valor contable de la participación y su valor recuperable, considerando éste el valor teórico contable según los estados financieros de las sociedades participadas y las plusvalías tácitas.

El importe del deterioro realizado en el ejercicio 2024 asciende a 3.591.022 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En el ejercicio 2023 las adiciones correspondían a la Aportación de socios que hizo la Sociedad a sus filiales, Olimpo Retail Germany I, S.L.U y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. por importe de 58.311.300 euros y 49.188.700 euros, respectivamente.

En el ejercicio 2023 las bajas correspondían a las devoluciones parciales de la Aportación de socios que había realizado la Sociedad a cada una de sus filiales por importe de 735.359 euros de Olimpo Retail Germany I, S.L.U y 620.315 euros de Olimpo Retail Germany II, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2023 el valor neto en libros de la participación del 100% en las sociedades Olimpo Retail Germany I, S.L.U y Olimpo Retail Germany II, S.L.U asciende a 106.070.145 euros. La Sociedad procedió a efectuar la correspondiente corrección valorativa por la diferencia entre el valor contable de la participación y su valor recuperable, considerando éste el valor teórico contable según los estados financieros de las sociedades participadas y las plusvalías tácitas.

El importe del deterioro realizado en el ejercicio 2023 ascendió a 80.201 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Olimpo Retail Germany I, S.L.U y Olimpo Retail Germany II, S.L.U con un valor neto contable de 51.033.840 euros y 44.319.728 euros, respectivamente (Olimpo Retail Germany I, S.L.U y Olimpo Retail Germany II, S.L.U con un valor neto contable de 57.538.785 euros y 48.531.360 euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023). El patrimonio, a 31 de diciembre de 2024, de cada una de las sociedades participadas, está formado por:

Olimpo Retail Germany I, S.L.U

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Valor contable de la inversión en libros de la sociedad	51.033.840	57.535.775
Patrimonio neto	50.344.367	57.738.785
Plusvalías tácitas	689.473	-
Valor recuperable	51.033.840	57.738.785

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

Olimpo Retail Germany II, S.L.U

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Valor contable de la inversión en libros de la sociedad	44.319.728	48.528.350
Patrimonio neto	44.324.368	48.531.360
Plusvalías tácitas	1.386.603	-
Valor recuperable	45.710.971	48.531.360

Las plusvalías tácitas corresponden al exceso de valor de mercado de las inversiones inmobiliarias con respecto al valor neto contable de los activos a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

El objeto social de ambas sociedades participadas consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	168.111	54.924
	168.111	54.924

No existe restricción en los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo para ser utilizado por parte de la Sociedad.

9. Fondos propios

Capital Social y Prima de emisión

Capital Social:

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.

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 Socio Único de la Sociedad.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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 amplió capital:

- a) 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:

1. 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
2. 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.

- b) 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 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.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

A 31 de diciembre de 2024 la sociedad que participa en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% es la siguiente:



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

	31/12/2024
Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R	15,00%
Total	15,00%

Prima de emisión:

A 31 de diciembre de 2023 el saldo de la Prima de emisión ascendía a 96.210.300 euros.

Con fecha 22 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 3.499.007 euros, delegando en el Consejo de Administración la fijación de la fecha de pago, que se realizó el 3 de julio de 2024 a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 3 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 3.225.000 euros, en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de 22 de abril de 2024, y por delegación de su ejecución en el Consejo de Administración. El pago se realizó el 18 de diciembre de 2024 a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

A 31 de diciembre de 2024 el saldo de la Prima de emisión asciende a 89.485.993 euros.

Reserva Legal

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene constituida reserva legal.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad registra bajo este epígrafe los costes relacionados con la constitución y ampliación de capital por importe de 1.353.086 euros (31 de diciembre de 2023: 1.075.248 euros).

Otras Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de aportaciones de socios por importe de 540.000 euros, íntegramente desembolsadas por Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R.

10. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024**

(Expresada en euros)

	Euros	
	2024	2023
Corriente:		
- Acreedores varios	64.868	27.040
- Proveedores empresas del grupo (Nota 13)		4.283
Total corriente	64.868	31.323

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.

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

	31/12/2024	31/12/2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	1
Ratio de operaciones pagadas	28	1
Ratio de operaciones pendientes de pago	445	65
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	271.201	1.301.570
Total pagos pendientes	388	7.323

Adicionalmente, la Sociedad ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 271.201 euros que corresponden a un volumen de 56 facturas, y suponen un 100% sobre el valor monetario total y un 11% sobre el número total de facturas recibidas, durante el ejercicio 2024 (durante el ejercicio 2023 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 1.301.570 euros que corresponden a un volumen de 6 facturas y suponen un 100 % sobre el valor monetario total y un 100 % sobre el número total de facturas recibidas).

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluido en la partida de "Acreedores Varios" y "Proveedores, empresas del grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

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

11. Ingresos y gastos

11.1 Gastos de explotación

El saldo de la cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2024 y 2023 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	258.289	29.392
Comisiones bancarias	173	-
Otros gastos	7.902	680
Total	266.364	30.072

11.2 Ingresos y gastos financieros

La composición del epígrafe "Ingresos financieros" del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros	1.930	-
Total	1.930	-

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros	
	2024	2023
Administraciones Públicas deudoras:		
H.P. Deudora por IVA	-	227.020
H.P. Deudora por Impuesto sobre Sociedades	367	-
	367	227.020
Administraciones Públicas acreedoras:		
H.P. Acreedora por retenciones de profesionales	-	267
	-	267

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

31 de diciembre de 2024:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		Total
	Aumentos	Diminuciones	Aumentos	Diminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(3.855.456)		(277.838)	(4.133.294)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:					
- con origen en el ejercicio	3.631.057	(40.035)	-	-	3.591.022
Base imponible (resultado fiscal)					(542.272)

31 de diciembre de 2023:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		Total
	Aumentos	Diminuciones	Aumentos	Diminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(110.273)		(1.075.248)	(1.185.521)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:					
- con origen en el ejercicio	-	80.201	-	-	80.201
Base imponible (resultado fiscal)					(1.105.320)

Las diferencias temporarias del ejercicio 2024 se corresponden con el deterioro de valor reconocido por las inversiones en empresas del grupo (Nota 7).

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y los impuestos anticipados por diferencias temporarias se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los Administradores de la Sociedad han decidido no registrar crédito fiscal alguno por las pérdidas incurridas en el ejercicio 2023 por no tener certeza de su recuperación en los plazos legales establecidos.

Los impuestos diferidos, de haberlos, surgen de la imputación de ingresos y gastos en períodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales y siempre que sea posible la recuperación de estos con beneficios fiscales futuros.

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

El total de bases imponibles, en régimen general, de la Sociedad pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.105.320 euros, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

Año	Base imponible (declarada)	Total
2023	(1.105.320)	(1.105.320)
Total:	(1.105.320)	(1.105.320)

Ejercicios pendientes de comprobación:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años para todos los impuestos que resulten de aplicación. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección.

En relación con las liquidaciones practicadas de los mencionados impuestos, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los Administradores de la consideran que los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Cuentas a cobrar empresas del Grupo:		
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	95.353.568	106.064.125
Olimpo Retail Germany I, S.L.	51.033.839	57.535.775
Olimpo Retail Germany II, S.L.	44.319.728	48.528.350
Proveedores, emp. del grupo y asociadas:		4.283
Bankinter Investment SGEIC SA (*)		4.283

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

	Euros	
	2024	2023
Servicios exteriores	(2.347)	-
Bankinter SA	(97)	-
Sierra Portugal, S.A.	(2.250)	-

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

Con fecha 15 de noviembre de 2023 la Sociedad firmó un contrato de Asesoramiento Estratégico con Bankinter, el cual terminará a la finalización del proceso de desinversión establecido en 5 años, pudiéndose renovar por periodos de un año por acuerdo del Consejo de Administración. Con fecha 23 de noviembre de 2023 las sociedades filiales se adhirieron a dicho contrato.

Con fecha 15 de noviembre de 2023 la Sociedad firmó un contrato de Gestión con Sierra Spain Real Estate, S.A.U. el cual terminará a la finalización del proceso de desinversión establecido en 5 años, pudiéndose renovar por periodos de un año por acuerdo del Consejo de Administración. Con fecha 23 de noviembre de 2023 las sociedades filiales se adhirieron a dicho contrato.

14. Consejo de Administración y Alta Dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los miembros del Consejo de Administración no han devengado retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante los ejercicios 2024 y 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.

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

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto él como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

Los Administradores de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés.

La Sociedad no tiene personal y las funciones de Alta Dirección las realiza el Consejo de Administración.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

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

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

Reservas por resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 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.

No es de aplicación.

- 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 es de aplicación.

- 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.

Durante el ejercicio 2024, devolución parcial de la Prima de emisión constituida, por importe de 6.724.007 euros.

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

Se aprobaron por el Consejo de Administración de la Sociedad, por delegación de la Junta General de Accionistas, con fecha 22 de abril de 2024 y 3 de diciembre de 2024.

- 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.

Con fecha 13 de octubre de 2023 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la mercantil Olimpo Retail Germany I, S.L.U (anteriormente Proredalia Central, S.L.).

OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresada en euros)

Con fecha 13 de octubre de 2023 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la mercantil Olimpo Retail Germany II, S.L.U (anteriormente Tapendia Innova, S.L).

- 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 las participaciones sociales indicadas en el apartado 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.

16. Honorarios de auditoría

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por la empresa auditora, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. son los siguientes:

	2024	2023
	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	
Servicios de auditoría	48.000	24.000
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-	-
Total servicios prestados	48.000	24.000

(*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por motivo aplicable durante el ejercicio, así como tampoco otros servicios prestados por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

17. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores de la Sociedad, con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo adicional que no esté reflejado en las presentes cuentas anuales.

OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

Olimpo Retail Germany, S.A. es una Sociedad dominante de un Grupo cuya principal actividad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como 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.

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

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

1.2. Inversiones y filiales

Con fecha 13 de octubre de 2023, la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de las mercantiles Olimpo Retail Germany I, S.L.U. (anteriormente Proredalia Central, S.L.) y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (anteriormente Tapendia Innova, S.L.).

Las sociedades filiales detentan 8 locales comerciales ubicados en Alemania y distribuidos en 4 supermercados y 4 tiendas de bricolaje, arrendados, principalmente, a operadores líderes en Alemania como REWE, Edeka y Obi, que suman una Superficie Bruta Alquilable (SBL) de 92.600m².

Los activos están situados en diferentes estados federados de Alemania, lo que garantiza una diversificación en términos de operadores y zonas de captación.

1.3 Estructura organizativa

La actividad de la Sociedad está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U., como Asesor estratégico, y (ii) Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., perteneciente al Grupo Sonae Sierra ("Sierra Spain") como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Asesoramiento Estratégico y del Contrato de Gestión de Negocio, respectivamente. En consecuencia, la marcha del Grupo y de sus negocios depende de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2024

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

Sonae Sierra es una sociedad líder del sector inmobiliario de tipología predominantemente comercial, que pertenece a un grupo internacional que invierte y gestiona activos inmobiliarios de esa naturaleza en 35 países en 3 continentes, debido a su amplia experiencia de más de 35 años, con un volumen conjunto de inversión (propia y de terceros) bajo su gestión superior a los 8.000 millones de euros y que gestiona más de 2,5 millones de metros cuadrados comerciales.

En ese sentido, para el desarrollo de su objeto social, el 15 de noviembre de 2023, la Sociedad dominante suscribió un Contrato de Asesoramiento Estratégico con Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U. (el "Asesor estratégico") y un Contrato de Gestión con Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (el "gestor"), de prestación de servicios.

El Asesor estratégico presta a la Sociedad dominante los servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica del Grupo. El Gestor presta a la Sociedad dominante los servicios relacionados con la gestión integral de la inversión (plan de negocio y propuestas de inversión) y de la gestión de los activos inmobiliarios adquiridos.

Se creará en el Grupo un Comité de Inversiones cuya regulación y funcionamiento quedará sometido a lo dispuesto en el Contrato de Accionistas.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo los deterioros, lo que hace un importe total de pérdidas que asciende a 3.855.456 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2024 a un total de 168.111 euros y el patrimonio neto a un total de 95.457.178 euros.

La Sociedad ha cerrado el año 2024 con un resultado negativo de 3.855.456 euros.

Los Administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 2024 en una cartera diversificada en cuanto a localización, diferentes estados federales en Alemania, tipología, con dos tipos de productos diferentes (alimentación y bricolaje) y operadores, siempre primando que los mismos sean de primer nivel.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2024

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- **Riesgo de concentración del negocio en Alemania:** la política de inversión de la Sociedad se basa en que su actividad se desarrollará, a través de sus filiales, en Alemania, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de este país. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía alemana podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.
- **Riesgo de mercado:** en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales, las alteraciones de precios de los activos y la compresión de la *yield*.
- **Riesgo de ocupación:** los ingresos están condicionados a los dividendos que repartan las filiales y que está directamente relacionado con la ocupación de los locales bajo arrendamiento, por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado.

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

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 600 acciones de 100 euros de valor nominal cada una. 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 Socio Único de la Sociedad. 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 amplió capital:

- a) Mediante la emisión de 18.750 nuevas acciones nominativas 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.

Estas 18.750 acciones fueron suscritas y desembolsadas por Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. (15.525 acciones de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, 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. (3.225 acciones, de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, correspondiendo 322.500 euros a nominal y 2.902.500 euros a prima de emisión).



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2024

- b) Mediante la emisión de 88.150 nuevas acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones fueron emitidas 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) que fueron adquiridas por inversores privados.

Por tanto, el capital social de la Sociedad asciende a 10.750.000 euros dividido en 107.500 acciones de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad.

La Prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 96.210.300 euros.

Los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social de Ores Alemania son los siguientes:

Accionista	Capital
Bankinter Investment Inversión Alternativa I F.C.R.	15,00%

A su vez, Bankinter investment Inversión Alternativa I, F.C.R. y Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (cuya participación asciende a un 3,00% del capital social) tienen suscrito un acuerdo de accionistas en virtud del cual tienen constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en Ores Alemania.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Con fecha 22 de julio de 2024 las acciones de la Sociedad empiezan a cotizar en el BME Scaleup, sistema multilateral de negociación, un nuevo segmento del BME MTF Equity, que al igual que BME Growth, está operado y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles y autorizado por la CNMV.

La incorporación a un mercado regulado ha supuesto adoptar una serie de exigencias para cumplir con los requisitos de cotización, como la modificación de los Estatutos de la sociedad, aprobada en la Junta General. También se ha dado cumplimiento a la conversión de la sociedad para aplicar el régimen fiscal de Sociedades Anónimas Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) con efectos desde el 1 de enero 2024.

Los parámetros bursátiles de 2024 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2024 (€/acción): 970 €
- Capitalización bursátil al cierre de 2024: 104.275.000 €
- Volumen negociado (títulos): 107.500 acciones

OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2024

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad está acogida al régimen especial aplicable a las Socimi que obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio.

Durante el ejercicio 2024 se han distribuido dividendos con cargo a la Prima de emisión de acciones con el siguiente desglose:

- ✓ Con fecha 22 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 3.499.007 euros, delegando en el Consejo de Administración la fijación de la fecha de pago, que se realizó el 3 de julio de 2024 a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.
- ✓ Con fecha 3 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 3.225.000 euros, en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de 22 de abril de 2024, y por delegación de su ejecución en el Consejo de Administración. El pago se realizó el 18 de diciembre de 2024 a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

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

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no cuenta con empleados. Las funciones de gestión son realizadas por los Administradores de la Sociedad.

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 10 de la presente memoria. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la Ley de lucha contra la morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

9. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2024 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2024

9. MEDIO AMBIENTE

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

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Una vez consolidada la cartera, durante 2025 la Sociedad se centrará en llevar a cabo una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La cartera adquirida, a través de sus sociedades dependientes, demuestra su fortaleza en el contexto de mercado actual, gracias, entre otros factores, a la calidad de sus activos, inquilinos de primer nivel, a contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento, y a su tipología:

- Supermercados: el sector de la alimentación cubre una necesidad básica, y por tanto tienen una demanda constante, dan como resultado que el negocio sea históricamente estable. La probabilidad de grandes fluctuaciones en este sector es mínima.
- Tiendas de Bricolaje (DIY): El sector del bricolaje está profundamente arraigado y consolidado en la cultura alemana, y ha demostrado resistencia incluso en periodos de crisis financiera como la generada por la pandemia el Covid-19, lo que le demuestra un crecimiento a largo plazo.

Los activos inmobiliarios adquiridos cuentan con una ocupación del 100% y la duración media de los contratos de alquiler de los activos es superior a 15 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.

En conclusión, la Sociedad se encuentra bien posicionada para enfrentar los desafíos del mercado actual, ya que cuenta con un portafolio altamente atractivo para inversores en busca de rentabilidad estable, debido a la solidez de los activos que lo componen.

11. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE.

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



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025, en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (32 páginas para las Cuentas Anuales y 6 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



D. Migo Guerra Azcona
Consejero

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025, en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (32 páginas para las Cuentas Anuales y 6 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025, en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (32 páginas para las Cuentas Anuales y 6 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario consejero.



D. Alfonso Cárcamo
Consejero

El secretario consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

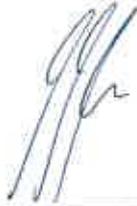


OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025, en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (32 páginas para las Cuentas Anuales y 6 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



D. Marco Möller
Consejero

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

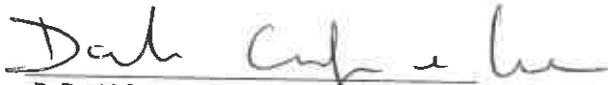


OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025, en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (32 páginas para las Cuentas Anuales y 6 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



D. David Campos e Cunha
Consejero

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**Olimpo Retail Germany SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024

Informe de gestión consolidado



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

A los accionistas de Olimpo Retail Germany SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Olimpo Retail Germany SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2024 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 171.764.350 euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por los deterioros registrados, tal y como se dispone en la nota 3.2 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Al menos a cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución del valor recuperable por debajo del valor neto contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024, el Grupo ha registrado 2.932.883 euros en concepto de deterioro en las inversiones inmobiliarias.

Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en la valoración realizada por un experto independiente. La valoración ha sido efectuada conforme a la metodología descrita en la nota 6 de la memoria consolidada.

Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.2 de la memoria consolidada.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a la magnitud del epígrafe y su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y a la importancia de los juicios y estimaciones que conllevan las valoraciones.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación soporte de una muestra, tales como la escritura de compraventa de los inmuebles adquiridos, facturas, cobros, etc.

Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad dominante, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada por el experto en su valoración.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por el Grupo al valorador y comprobación de la razonabilidad de las principales hipótesis utilizadas en la valoración.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

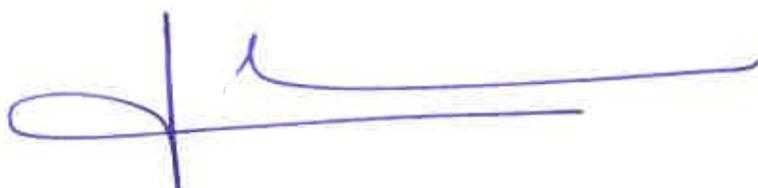
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07412

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

**Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2024**



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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Nota	Página
	3
	4
	5
	7
	8
1	8
2	11
3	14
	14
	16
	17
	17
	21
	21
	22
	23
	23
	23
	24
	25
	25
	25
	25
	26
	26
	27
	27
4	28
5	29
6	31
7	34
8	39
9	39
10	40
11	42
12	42
13	44
14	46
15	48
16	48
17	49
18	49
19	51
20	51



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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	5, 6	171.764.350	22.803.861
Activos por derivados financieros a largo plazo	7	3.469.070	-
Total activo no corriente		175.233.420	22.803.861
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.723.179	297.722
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5, 7 y 8	230.806	-
Créditos con las Administraciones Públicas	14	2.460.810	297.722
Deudores varios	5, 7 y 8	31.563	-
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8 y 9	7.147	-
Periodificaciones a corto plazo	5	67.848	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.279.352	93.166.072
Total activo corriente		4.077.526	93.463.794
TOTAL ACTIVO		179.310.946	116.267.655
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	10.750.000	10.750.000
Prima de emisión	10	89.485.993	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 ejercicio	10	(2.773.982)	(109.919)
Operaciones de cobertura		(1.766.306)	-
Total patrimonio neto		94.772.346	106.314.479
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		83.358.039	9.799.667
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	83.358.039	9.799.667
Total pasivo no corriente		83.358.039	9.799.667
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		244.381	5.696
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	39.381	5.696
Otros pasivos financieros	7	205.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		936.180	147.813
Proveedores otras partes vinculadas	7, 12 y 17	265.980	6.593
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	5.564	491
Pasivos por impuesto corriente	14	117.509	-
Otros acreedores	7 y 12	547.127	140.729
Total pasivo corriente		1.180.561	153.509
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		179.310.946	116.267.655

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE JULIO DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresadas en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2024	Ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios		10.454.597	-
Prestaciones de servicios	13	10.454.597	-
Otros ingresos explotación		4.819	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13	4.819	-
Gastos de personal		(81.190)	-
Sueldos, salarios y asimilados	13	(65.754)	-
Cargas sociales		(15.436)	-
Otros gastos de explotación		(2.600.339)	(104.223)
Servicios exteriores	13	(2.207.744)	(104.223)
Tributos		(385.276)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(7.319)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado		(4.320.920)	-
Amortización de inversiones inmobiliarias	6	(4.320.920)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(2.932.883)	-
Deterioros y pérdidas	6	(2.932.883)	-
Variación del valor razonable de las propiedades de inversión		-	-
Resultado por enajenaciones y otras	6	-	-
Diferencia negativa de combinaciones de negocios		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		524.084	(104.223)
Ingresos financieros		1.961.076	-
Gastos financieros	13	(4.976.378)	(5.696)
RESULTADO FINANCIERO		(3.015.302)	(5.696)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.491.218)	(109.919)
Impuesto sobre beneficios	14	(282.764)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(2.773.982)	(109.919)

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE JULIO DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE JULIO DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresados en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2024	Ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
Resultado consolidado del ejercicio	14	(2.773.982)	(109.919)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(1.766.306)	(1.075.602)
- Por cobertura de flujos de efectivo	11	(1.766.306)	
- Gastos de constitución y ampliación de capital	10	*	
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		*	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		(4.540.288)	(1.185.521)

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2024 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE JULIO DE 2023 Y EL 31
DE DICIEMBRE DE 2023**

(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)	
SALDO, 31 DE JULIO DE 2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.075.602)	-	-	(109.919)	-	(1.185.521)
Operaciones con socios y propietarios:	-	-	-	-	540.000	-	-	107.500.000
Aumento de capital	10.750.000	96.210.000	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2023	10.750.000	96.210.000	1.075.602	-	540.000	109.919	-	106.314.479
SALDO, INICIO PERIODO 01 DE ENERO DE 2024	10.750.000	96.210.000	1.075.602	-	540.000	109.919	-	106.314.479
Ajuste por errores	-	-	(277.638)	-	-	(2.773.882)	(1.766.306)	(277.638)
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.540.288)
Operaciones con socios y propietarios:	-	(6.724.007)	-	-	-	-	-	(6.724.007)
Reducción de capital	-	(6.724.007)	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	354	(110.273)	-	109.919	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	10.750.000	89.485.993	1.353.086	110.273	540.000	773.982	1.766.306	9.772.346

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE JULIO DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2024	comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.491.218)	(109.919)
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	13	(1.961.076)	+
Gastos financieros	13	4.976.378	5.696
Correcciones valorativas por deterioro	6	2.932.883	+
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13	7.319	+
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	4.320.920	+
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	(292.370)	+
Otros activos corrientes		(2.095.102)	(297.722)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	420.203	146.989
Otros activos y pasivos no corrientes		2.816	+
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(3.921.167)	+
Cobros de intereses		1.953.929	+
Otros cobros (pagos)		75.166	+
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		3.545.108	(254.465)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones:			
Inversiones Inmobiliarias	6	(156.009.291)	(22.803.861)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(156.009.291)	(22.803.861)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	7	73.750.000	9.800.000
Desembolso de prima de los derivados	7	(6.240.000)	+
Gastos de financiación		(208.530)	+
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		60.577.463	116.224.398
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(91.886.720)	93.166.072
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	9	93.166.072	+
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	9	1.279.352	93.166.072

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

MEMORIA CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

Asimismo, los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establecen otros requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- Artículo 4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. Estas mismas obligaciones se exigirán a las participaciones representativas del capital de las entidades no residentes a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley;
- Artículo 5. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros;
- Artículo 6. Distribución de dividendos (véase nota 3.11)

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:

31 de diciembre de 2024		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Retail Germany I, S.L.U. (*)	Madrid (España)	51.033.839	100%	Olimpo Retail Germany, S.A.	13/10/23	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (*)	Madrid (España)	44.319.728	100%	Olimpo Retail Germany, S.A.	13/10/23	Integración global	Inmobiliaria
		<u>95.353.567</u>					

31 de diciembre de 2023		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Retail Germany I, S.L.U. (*)	Madrid (España)	57.578.951	100%	Olimpo Retail Germany, S.A.	13/10/23	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (*)	Madrid (España)	48.571.395	100%	Olimpo Retail Germany, S.A.	13/10/23	Integración global	Inmobiliaria
		<u>106.150.346</u>					

(*) No auditada

Transacciones en 2024:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Durante el ejercicio de 2024 las filiales Olimpo Retail Germany I, S.L.U. y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. distribuyeron a la sociedad dominante 2.873.888 euros y 4.251.667 euros, respectivamente, en concepto de devolución de aportación de socios.

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

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 Tapendia 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:

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

Las cuentas anuales consolidadas 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

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

reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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, todos ellos consolidados, 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 las presentes cuentas anuales consolidadas 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 las presentes cuentas anuales consolidadas, 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 estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales consolidadas 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.

Vida útil de las Inversiones Inmobiliarias

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



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

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.

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 consolidado al 31 de diciembre de 2024 presenta como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidado presentan como información comparativa el ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023.

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, todos ellos consolidados, estos



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

estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

f) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior terminado el 31 de diciembre de 2023.

3 CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 Principios de Consolidación

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 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;



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

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.

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



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

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

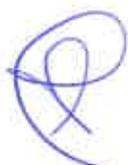
La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como la inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad. La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

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.



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

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.

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.



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

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 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.



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

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

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



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

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 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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar sus riesgos financieros relacionados con las fluctuaciones de los tipos de interés, únicamente como forma de garantizar la cobertura de estos riesgos. Los instrumentos financieros derivados no se utilizan con fines comerciales (especulación).



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

Los instrumentos financieros derivados utilizados por el Grupo corresponden fundamentalmente a instrumentos de cobertura de tipos de interés de préstamos bancarios obtenidos, normalmente correspondientes a swaps de tipos de interés o collares de coste cero.

Los instrumentos financieros derivados se registran inicialmente a su valor razonable en la fecha de contratación. En cada fecha de reporte se vuelven a medir a valor razonable, y la ganancia o pérdida por esta nueva medición se registra inmediatamente en resultados, a menos que dichos instrumentos se designen como instrumentos de cobertura. Cuando se designa como instrumento de cobertura (Nota 3.19), la ganancia o pérdida por remediación correspondiente se registra en "Reserva de cobertura" del patrimonio, transfiriéndose a resultados cuando la posición cubierta afecta a resultados.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce en "Instrumentos financieros derivados" como un activo financiero. Un instrumento financiero derivado con un valor razonable negativo se reconoce bajo el mismo encabezado, pero como un pasivo financiero.

Un instrumento financiero derivado se presenta como no corriente si su vencimiento restante es superior a 12 meses y no se espera su realización o liquidación dentro de ese período.

En situaciones en las que los derivados están incorporados en otros instrumentos financieros u otros contratos principales, se tratan como derivados separados en situaciones en las que los riesgos y las características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y en situaciones en las que los contratos principales no se presentan a valor razonable con ganancias o pérdidas no realizadas registradas en el estado de resultados.

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).



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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.7 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.



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

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.

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



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

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 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.



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

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.13 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 31 de diciembre 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.



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

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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

3.17 Arrendamientos

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



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

3.18 Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las alteraciones en el valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto consolidado y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.19 Coberturas contables

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

El Grupo designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo.

Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.



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

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado:

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

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

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 31 de diciembre 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



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

financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2024 la ratio de apalancamiento financiero neto es 46,09% (31 de diciembre de 2023: 71,79% negativo). Se calcula como (Deuda financiera - Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2024	31/12/2023
Deuda financiera	83.397.420	9.805.363
Patrimonio Neto	94.772.346	106.314.479
Caja	1.279.352	93.166.072
Apalancamiento neto	46,09%	(71,79%)

4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

A 31 de diciembre de 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.

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

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

31 de diciembre de 2024

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	10.454.597	-	10.454.597
Otros ingresos de explotación	4.819	-	4.819
Otros gastos de explotación	(2.208.014)	(392.325)	(2.600.339)
Gastos de personal	-	(81.190)	(81.190)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(4.320.920)	-	(4.320.920)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(2.932.883)	-	(2.932.883)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	997.599	(473.515)	524.084
Ingresos financieros	1.603.207	357.869	1.961.076
Gastos financieros	(4.976.378)	-	(4.976.378)
RESULTADO FINANCIERO	(3.373.171)	357.869	(3.015.302)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.375.572)	115.646	(2.491.218)
Impuesto sobre beneficios	-	282.764	282.764
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2.375.572)	(398.410)	(2.773.982)

31 de diciembre de 2023

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL Ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
Otros gastos de explotación	-	(104.223)	(104.223)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	(104.223)	(104.223)
Gastos financieros	(5.696)	-	(5.696)
RESULTADO FINANCIERO	(5.696)	-	(5.696)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.696)	(104.223)	(109.919)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(5.696)	(104.223)	(109.919)

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 las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2024

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2024
Inversiones inmobiliarias	171.764.350	-	171.764.350
Activos por derivados financieros a largo plazo	3.469.070	-	3.469.070
ACTIVO NO CORRIENTE	175.233.420	-	175.233.420
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.561.422	161.757	2.723.179
Periodificaciones a corto plazo	67.848	-	67.848
Otros activos corrientes	7.147	-	7.147
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.279.352	-	1.279.352
ACTIVO CORRIENTE	3.915.769	161.757	4.077.526
TOTAL ACTIVO	179.149.189	161.757	179.310.946
Deudas con entidades de crédito	83.358.039	-	83.358.039
PASIVO NO CORRIENTE	83.358.039	-	83.358.039
Deudas a corto plazo	39.381	-	39.381
Otros pasivos financieros	205.000	-	205.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	739.153	197.027	936.180
PASIVO CORRIENTE	983.534	197.027	1.180.561
TOTAL PASIVO	84.341.573	197.027	84.538.600

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

31 de diciembre de 2023

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

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Otro Inmovilizado	Anticipos e inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/07/2023	-	-	-	-	-
Altas	2.278.782	16.942.175	-	3.582.904	22.803.861
Saldo a 31/12/2023	2.278.782	16.942.175	-	3.582.904	22.803.861
Coste	2.278.782	16.942.175	-	3.582.904	22.803.861
Valor contable a 31/12/2023	2.278.782	16.942.175	-	3.582.904	22.803.861
Altas / (Bajas)	33.057.656	116.139.540	10.600.000	(3.582.904)	156.214.292
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	(2.932.883)	-	-	(2.932.883)
Dotación para amortización	-	(3.809.543)	(511.377)	-	(4.320.920)
Saldo a 31/12/2024	35.336.438	126.339.289	10.088.623	-	171.764.350
Coste	35.336.438	133.081.715	10.600.000	-	179.018.153
Amortización acumulada	-	(3.809.543)	(511.377)	-	(4.320.920)
Pérdidas por deterioro	-	(2.932.883)	-	-	(2.932.883)
Valor contable a 31/12/2024	35.336.438	126.339.289	10.088.623	-	171.764.350

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre 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);



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

- 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);
- Con fecha 18 de diciembre de 2024 adquirió una parcela de terreno situada en Hildesheim, Alemania, por importe de 180.000 euros.

Adicionalmente, el Grupo ha contribuido a las obras de adecuación de los sitios en Emden y Nürttingen, por importe de 4.000.000 euros y 6.600.000 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2024 el total de los costes de adquisición de todos los activos adquiridos en 2023 y 2024 asciende a 9.247.153 euros.

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).

El Grupo, al menos al cierre de cada ejercicio, revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 6 e). A 31 de diciembre de 2024, se ha registrado deterioro en los inmuebles de Emden (1.643.611 euros) y Gross-Zimmern (1.289.273 euros). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro acumulado en España por importe de 2.932.883 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>31/12/2024</u>
Ingresos por arrendamiento	10.454.597
Otros ingresos ordinarios	4.819
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.208.014)

A 31 de diciembre 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:

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

	<u>31/12/2024</u>
Menos de un año	10.698.022
Entre uno y cinco años	42.487.013
Más de cinco años	<u>69.427.607</u>
	<u>122.612.642</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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

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

f) 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 han sido 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 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (DIWG valuation GmbH). El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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

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

en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Como consecuencia de dicha valoración de la inversión inmobiliaria, el Grupo ha registrado en el ejercicio 2024 un deterioro por importe de 2.932.883 euros

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	-	-	269.516	-	269.516	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio Neto	3.469.070	-	-	-	3.469.070	-
	-	-	269.516	-	3.738.586	-

	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	83.358.039	9.799.667	83.358.039	9.799.667
	83.358.039	9.799.667	83.358.039	9.799.667

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	39.381	5.696	1.018.107	147.322	1.057.488	153.018
	39.381	5.696	1.018.107	147.322	1.057.488	153.018

A 31 de diciembre de 2024, el importe de "Créditos / Otros" a corto plazo por importe de 1.018.107 euros (31 de diciembre de 2023: 147.322 euros) corresponde a:

- Las deudas por pagar con los acreedores comerciales, por importe de 165.762 euros (31 de diciembre de 2023: 6.593 euros);
- Provisiones por facturas pendientes de recibir de proveedores de inmovilizado por importe de 180.000 euros;

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

- Valor retenido en el momento de compra del inmueble en Emden por importe de 25.000 euros (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 65.378 euros;
- facturas pendientes de recibir en concepto de gastos comunes por importe de 358.258 euros;
- Facturas pendientes de recibir por otros servicios por importe de 216.023 euros (31 de diciembre de 2023: 40.960 euros);
- Remuneraciones pendientes de pago al personal por importe de 7.685 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 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dependiente, Olimpo Retail Germany II, S.L.U., tiene una deuda de 41.650.000 euros.

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



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

- (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 ejercicio 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.

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.



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

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 ejercicio de 2024 la sociedad cumple las ratios anteriormente descritas.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 ascendieron a 3.933.832 euros y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 13).

Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre del 2024 ascendieron a 18.361 euros (31 de diciembre del 2023: 5.696 euros).

Los gastos de formalización de deudas, de ambos préstamos, al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 191.961 euros (31 de diciembre de 2023: 333 euros), que se encuentran registrados minorando la deuda, y que han devengado durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 unos intereses que han ascendido a 37.922 euros (Nota 13).

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 ejercicio de 2024 fue amortizado 509.106 euros (nota 13). Al 31 de diciembre de 2024 el desembolso por amortizar es de 2.645.894 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 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 1.823.469 euros.

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 ejercicio de 2024 fue amortizado 495.518 euros (Nota 13). Al 31 de diciembre de 2024 el desembolso por amortizar es de 2.589.482 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 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de este derivado de cobertura asciende a 1.645.601 euros.

La variación entre el valor amortizable/contable y el valor razonable de los dos derivados han sido registrados directamente al Patrimonio Neto por valor de 1.766.306 euros.

El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas a este derivado, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijadas por el marco de información financiera.

1. Estrategia de contratación de derivados:
2. La estrategia de los derivados CAP en la gestión de riesgos es protegerse contra fluctuaciones adversas de los tipos de interés al reducir su exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo de la deuda descrita más arriba por el efecto del tipo variable aplicado.



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

3. Relación económica entre partida cubierta y los derivados:
4. La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los interés del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los interés de principal y aumento de los interés de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados antes las variaciones del tipo variables aplicado en principal del préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado las principales variables y condiciones tanto de la partida cubierta como de los instrumentos de cobertura, concluyendo que se cumple la condición de la existencia de relación económica entre ambas partidas.
5. Ratio de cobertura:
6. El Grupo ha verificado que el ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre 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						
	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Años posteriores	Total
Derivados	-	-	-	3.469.070	-	-	3.469.070
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	262.369	-	-	-	-	-	262.369
Inversiones financieras a corto plazo	7.147	-	-	-	-	-	7.147
	<u>269.516</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.469.070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.738.586</u>

Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Pasivos financieros						
	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	39.381	-	-	83.358.039	-	-	83.397.420
Otros pasivos financieros	205.000	-	-	-	-	-	205.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	547.127	-	-	-	-	-	547.127
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	265.980	-	-	-	-	-	265.980
	<u>813.107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>813.107</u>
	<u>1.057.488</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83.358.039</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84.415.527</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						
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Años posteriores	Total
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

	31/12/2024	31/12/2023
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	230.806	-
Otros deudores	31.563	-
Inversiones financieras a corto plazo	7.147	-
	<u>269.516</u>	<u>-</u>
	<u>269.516</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:

	31/12/2024	31/12/2023
Hasta 3 meses	217.780	-
Entre 3 y 6 meses	5.707	-
Más de 6 meses	7.319	-
	<u>230.806</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:

	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.279.352	93.166.072
	<u>1.279.352</u>	<u>93.166.072</u>

A 31 de diciembre de 2024, los saldos de las cuentas bancarias de las sociedades dependientes sirven de garantía a la entidad financiadora de los préstamos bancarios (Nota 7). El importe de estas cuentas asciende a 1.111.241 euros.

Las cuentas del Grupo son cuentas remuneradas. Durante el ejercicio de 2024 generó ingresos financieros de 357.822 euros (Nota 13).

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

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

10 FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado y prima de emisión de la Sociedad dominante

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.

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.

Con fecha 22 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 3.499.007 euros, delegando en el Consejo de Administración la fijación de la fecha de pago, que se realizó el 3 de julio de 2024 a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 3 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la devolución parcial de la Prima de emisión por importe de 3.225.000 euros, en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de 22 de abril de 2024, y por delegación de su ejecución en el Consejo de

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

Administración. El pago se realizó el 18 de diciembre de 2024 a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

A 31 de diciembre de 2024 el saldo de la Prima de emisión asciende a 89.485.993 euros.

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

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

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	-	-
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	<u>(1.353.086)</u>	<u>(1.075.248)</u>
	<u>(1.353.086)</u>	<u>(1.075.248)</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(110.273)</u>	-
Total de reservas de Sociedad dominante	<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.	<u>(40.035)</u>	<u>(177)</u>
Reservas en sociedades consolidadas	<u>-</u>	<u>(354)</u>
	(1.463.359)	(1.075.602)

Reserva legal:

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

Otras aportaciones de socios:

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante registra bajo este epígrafe los costes relacionados con la constitución y ampliación de capital por importe de 1.353.086 euros (31 de diciembre de 2023: 1.075.248 euros).

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

c) Propuesta de distribución del resultado

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

	31 de diciembre de 2024
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(3.855.456)
Aplicación	
Resultado negativos años anteriores	(3.855.456)

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.

d) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2024	31/12/2023
Olimpo Retail Germany, S.A.	(264.434)	(30.072)
Olimpo Retail Germany I, S.L.	(3.376.649)	(39.989)
Olimpo Retail Germany II, S.L.	867.101	(39.858)
	(2.773.982)	(109.919)

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 31/12/2024
Saldo inicial	-
Ingresos/(gastos)	(1.766.306)
Saldo final	(1.766.306)

12 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2024	31/12/2023
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	83.358.039	9.799.667
	<u>83.358.039</u>	<u>9.799.667</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	39.381	5.696
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	265.980	6.593
Pasivos por impuesto corriente	117.509	-
Acreedores varios	539.442	140.729
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7.685	-
Otros pasivos corrientes	205.000	-
	<u>1.174.997</u>	<u>153.018</u>
	<u>84.533.036</u>	<u>9.952.685</u>

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

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

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

Información sobre periodo medio de pago a proveedores:

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.

	31/12/2024	31/12/2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	7
Ratio de operaciones pagadas	29	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	11
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.519.755	1.715.619
Total pagos pendientes	149.841	76.361

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:

	31/12/2024	31/12/2023
Número (unidades)		
Facturas pagas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	364	39
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	99%	100%
Volumen (miles de euros)		
Facturas pagas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.505.761	1.715.619
Porcentaje sobre el total de facturas a proveedores	99%	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.



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

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.

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:

	31/12/2024	
	Importe	%
Ingresos Ordinarios	10.454.597	100
Otros ingresos de explotación	4.819	0
	<u>10.459.416</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

	31/12/2024
Sueldos, salarios y asimilados	65.754
Cargas Sociales:	
Seguridad Social a cargo da empresa	15.436
	<u>81.190</u>

A 31 de diciembre de 2024 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2024	
	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	2
	<u>-</u>	<u>2</u>

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

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2024 del personal del Grupo es la siguiente:

	31/12/2024
Administrativos	2
Total empleo medio	2

No hay consejeros en plantilla.

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

c) Gastos de explotación

El desglose de los gastos de explotación es el siguiente:

	31/12/2024	Ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	140.258	-
Servicios de profesionales independientes	457.108	102.316
Primas de Seguros	152.923	-
Servicios bancarios y similares	923	-
Pérdidas / (Reversión) de provisiones comerciales incobrables	7.319	-
Otros servicios	1.456.532	1.907
	<u>2.215.063</u>	<u>104.223</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	321.199	-
Otros gastos	64.077	-
	<u>385.276</u>	<u>-</u>
	<u>2.600.339</u>	<u>104.223</u>

d) Gastos Financieros

El desglose de los gastos financieros es el siguiente:

	31/12/2024	Ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
Ingresos financieros:		
Intereses por instrumentos financieros - derivados de cobertura	1.603.207	-
Intereses por cuentas bancarias remuneradas	357.822	-
Otros ingresos financieros	47	-
	<u>1.961.076</u>	<u>-</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 7)	(3.933.832)	(5.696)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 7)	(37.922)	-
Amortización de la prima del derivado (CAP)	(1.004.624)	-
	<u>(4.976.378)</u>	<u>(5.696)</u>
	<u>(3.015.302)</u>	<u>(5.696)</u>

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

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:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del periodo	-	(2.773.982)	-	(1.766.306)	-	(277.838)	(4.818.126)
Impuesto sobre Sociedades	282.764	-	-	-	-	-	282.764
Diferencias permanentes	4.873.038	-	1.766.306	-	277.838	-	6.917.182
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		2.381.820					2.381.820

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de:

	2024		Total	2023		Total
	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido		Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	
Imputación e pérdidas y ganancias:						
A Operaciones continuadas	(282.764)	-	(282.764)	-	-	-

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.

En relación al gasto por impuesto de sociedades, una vez que las inversiones inmobiliarias se encuentran ubicadas en Alemania y por tanto se está realizando una actividad económica en ese país, la Sociedad está obligada a liquidar el Impuesto de Sociedades por la actividad allí realizada cumpliendo con la normativa que establece el país, con un efecto impositivo del 15% sobre la base imponible generada. En ese sentido, la base imponible del ejercicio generada por los rendimientos obtenidos en Alemania por las sociedades dependientes tributables bajo el régimen fiscal alemán es positiva en por importe de 1.786.821 euros, habiendo generado un gasto por impuesto de sociedades de 268.023 euros. Adicionalmente el Grupo registra 14.741 euros correspondientes a la cuota de solidaridad alemana.

Las bases imponibles negativas de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

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

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2024 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades por la actividad realizada en Alemania es como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	1.131.541	(3.358.325)	(2.226.784)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Resultados antes de impuestos	1.131.541	(3.358.325)	(2.226.784)
Diferencias permanentes	1.080.722	-	1.080.722
Diferencias temporarias	2.932.883	-	2.932.883
Base imponible (resultado fiscal)	5.145.146	(3.358.325)	1.786.821

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	706.099	-
Diferencias permanentes	1.080.722	-
Resultado contable ajustado	1.786.821	-
Cuota íntegra (15%)	268.023	-
Tasa solidaridad	14.741	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	282.764	-

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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2024 y 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

	31/12/2024	31/12/2023
Retenciones practicadas	67.986	-
IVA	2.392.824	297.722
	2.460.810	297.722

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

b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto sociedades	117.509	-
Retenciones practicadas	1.520	491
Otras deudas	4.044	-
	<u>123.073</u>	<u>491</u>

Del impuesto estimado referente al ejercicio 2024 por el importe de 282.764 euros fueron realizados pagos a la cuenta de 165.255 euros, siendo la deuda a 31 de diciembre de 2024 de 117.509 euros.

15 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria (Nota 6 y 7).

16 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, 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 los ejercicios 2024 y 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 31 de diciembre 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.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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

17 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

	Cuentas a pagar	
	31/12/2024	31/12/2023
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	147.042	-
Bankinter Investment SGEIC S.A.	116.938	6.593
Sierra Portugal, S.A.	2.000	-
	<u>265.980</u>	<u>6.593</u>

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024:

	Gastos de explotación	
	31/12/2024	31/12/2023
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	635.502	-
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	361.636	-
Sierra Portugal, S.A.	4.250	-
	<u>1.001.388</u>	<u>-</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 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.

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

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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.

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.	Ernden, Germany	15 febrero 2024	18.679.000
Edeka Center Sigel	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Nürtingen, Germany	31 enero 2024	28.662.546
Gross-Zimmern, Edeka	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Gross-Zimmern, Germany	18 enero 2024	19.490.000
Dettingen an der Erms, Edeka	Olimpo Retail Germany I, S.L.U.	Dettingen, Germany	31 enero 2024	21.462.983
Idstein, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Idsten, Germany	8 enero 2024	18.144.764
Recklinghausen, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Recklinghausen, Germany	8 enero 2024	14.310.263
Hildesheim, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Hildesheim, Germany	29 diciembre 2023	19.876.084
Hannover, Obi	Olimpo Retail Germany II, S.L.U.	Hannover, Germany	31 enero 2024	31.138.711
				<u>171.764.350</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.

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

19 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2024 y 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. son los siguientes:

	31/12/2024	Ejercicio comprendido entre el 31 de julio y 31 de diciembre de 2023
Servicios de auditoria	48.000	24.000
Otros servicios distintos de auditoria	-	-
	<u>48.000</u>	<u>24.000</u>

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios de 2024 y 2023.

Estos honorarios incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios de 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

20 HECHOS POSTERIORES A CIERRE

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre del periodo y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

Olimpo Retail Germany, S.A. es una Sociedad dominante de un grupo de sociedades formado por Olimpo Retail Germany I, S.L.U., y Olimpo Retail Germany II, S.L.U., sociedades dependientes, cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de tipo comercial en Alemania, concretamente supermercados y tiendas de bricolaje, respectivamente.

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

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

1.2 Inversiones y filiales

La Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de las mercantiles Olimpo Retail Germany I, S.L.U. (anteriormente Proredalia Central, S.L.) y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (anteriormente Tapendia Innova, S.L.) con fecha de 13 de octubre de 2023.

Olimpo Retail Germany II, S.L.U. adquirió, en diciembre 2023, un activo operado por OBI, una gran cadena de tiendas de bricolaje, en la localidad de Hildesheim (Alemania).

Adicionalmente, entre enero y febrero de 2024 el Grupo adquirió nuevos activos en Alemania. La compra de estos activos fue en parte financiada por préstamos bancarios, transfiriendo los importes directamente al vendedor en la fecha de adquisición. Los activos fueron adquiridos por las sociedades dependientes.

Olimpo Retail Germany I, S.L.U. adquirió:

- Local comercial situado en Gross-Zimmern con fecha 18 de enero de 2024 por importe de 19.985.000 euros (realizado un pago por importe de 10.685.000 euros el 17 de enero de 2024 y el resto pagado vía préstamo bancario por importe de 9.300.000 euros);
- Local comercial situado en Dettingen con fecha 31 de enero de 2024 por importe de 20.831.000 euros (realizado un pago por importe de 11.031.000 euros el 30 de enero de 2024 y el resto pagado vía préstamo bancario por importe de 9.800.000 euros);



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

- Local comercial situado en Nurttingen con fecha 31 de enero de 2024 por importe de 21.775.000 euros (realizado un pago por importe de 7.225.000 euros el 30 de enero de 2024 y el resto pagado vía préstamo bancario por importe de 14.550.000 euros);
- Local comercial situado en Emden con fecha 15 de febrero de 2024 por importe de 16.000.000 euros (realizado un pago por importe de 6.875.000 euros el 14 de enero 2024 y el resto pagado vía préstamo bancario por importe de 8.250.000 euros; en 2023 fue adelantado un importe de 800.000 euros; retención de pago en la fecha de adquisición de 75.000 euros, de los cuales fueron ya pagados 25.000 euros).

Olimpo Retail Germany II, S.L.U. adquirió:

- Local comercial situado en Idstein con fecha 8 de enero de 2024 por importe de 17.500.000 euros (realizado un pago por importe de 7.640.000 euros el 5 de enero de 2024 y nueva disposición del préstamo bancario contratado en 2023 por el importe de 9.300.000 euros; en 2023 fueron adelantados 560.000 euros);
- Local comercial situado en Recklinghausen con fecha 8 de enero de 2024 por importe de 13.750.000 euros (realizado un pago por importe de 6.260.000 euros el 5 de enero de 2024 y nueva disposición del préstamo bancario contratado en 2023 por el importe de 7.050.000 euros; en 2023 fueron adelantados 440.000 euros);
- Local comercial situado en Hannover con fecha 31 de enero de 2024 por importe de 30.000.000 euros (realizado un pago por importe de 13.000.000 euros el 30 de enero de 2024 y nueva disposición del préstamo bancario contratado en 2023 por el importe de 15.500.000 euros; en 2023 fueron adelantados 1.500.000 euros).
- Parcela de terreno en enero de 2025 en la localidad de Hildesheim (Alemania) por importe de 180.000 euros. La sociedad ya dispone de un activo en esta localidad adquirido en diciembre de 2023 y que está arrendado a OBI, una gran cadena de tiendas de bricolaje.

1.3 Estructura financiera

El 23 de noviembre de 2023 se formalizó la estructuración de ORES Alemania (Olimpo Retail Germany, S.A.), realizándose ese mismo día el desembolso del 100% del capital comprometido por los inversores (€10.750.000 euros, dividido en 107.500 acciones de 100 euros de valor nominal cada una). La emisión de las acciones se realizó con una prima de emisión de 900 euros por acción de forma que a 31 de diciembre de 2023 la Matriz contaba con una prima de emisión por un importe que asciende a 96.750.000 euros.

A 31 de diciembre de 2023, la única sociedad que participaba en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% era Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

Con posterioridad la Matriz procedió a capitalizar a cada una de sus sociedades dependientes a través de aportaciones de socios, por lo que, a 31 de diciembre de 2023 el capital en Olimpo Retail Germany I ascendía a 57.575.941 euros y 48.568.385 euros en Olimpo Retail Germany II.

Una vez estructurado y desembolsado el capital en el vehículo, a finales de noviembre de 2023 se formalizaron compromisos de compraventa que formarán la totalidad de la cartera (4 activos dedicados a la alimentación y 4 al bricolaje).

Para financiar sus adquisiciones las sociedades dependientes pueden recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital.

La estrategia definida por los gestores de la Sociedad dominante establece un nivel de apalancamiento en torno al 50%, para la totalidad de las inversiones de las sociedades dependientes. Por ello, en paralelo a la formalización de las compraventas de los activos, se ha formalizado la financiación de la cartera inmobiliaria con la entidad financiera Postbank – Sucursal del Deutsche Bank AG.

El 21 de diciembre de 2023 la sociedad dependiente Olimpo Retail Germany II, S.L. 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—, para la financiación de los siguientes activos inmobiliarios:

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.

Tramo 4: local comercial situado en Hannover un importe de 15.500.000 euros.

Dicho préstamo con estructura *bullet*, se subdivide en tramos, asignando una parte del préstamo a los diferentes activos adquiridos. A 31 de diciembre de 2024 se han dispuesto los cuatro tramos disponibles para la adquisición de los cuatro locales comerciales anteriormente mencionados.

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.

Con fecha de 12 de enero de 2024 la sociedad dependiente Olimpo Retail Germany I, S.L.U. suscribió otro 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.

OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

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.

Dicho préstamo con estructura *bullet*, se subdivide en tramos, asignando una parte del préstamo a los diferentes activos adquiridos. A 31 de diciembre de 2024 se han dispuesto los cuatro tramos disponibles para la adquisición de los cuatro locales comerciales anteriormente mencionados.

Ambos préstamos tienen 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.

Adicionalmente, los préstamos obligan 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);



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

b) Ratio Debt to Yield" (YoD). Dicha ratio deberá ser, al menos, del 8% a largo plazo y de, al menos, el 7% en el corto plazo.

En el caso de incumplimiento de dichos ratios financieros, se prevé la obligación de realizar pagos anticipados de los principales de los préstamos.

El 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.

Adicionalmente, el 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) (Nota 7), 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.

1.4 Estructura organizativa

La actividad del Grupo está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U., como Asesor estratégico, y (ii) Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., perteneciente al Grupo Sonae Sierra ("Sierra Spain") como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Asesoramiento Estratégico y del Contrato de Gestión de Negocio, respectivamente. En consecuencia, la marcha del Grupo y de sus negocios depende de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

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

Sonae Sierra, una empresa multinacional que opera de manera integrada en el sector inmobiliario, será el gestor inmobiliario de la Socimi debido a su amplia experiencia de más de 35 años. Con proyectos realizados en más de 35 países, la empresa gestiona actualmente más de 8.000 millones de euros en activos.

En ese sentido, para el desarrollo de su objeto social, el 15 de noviembre de 2023, la Sociedad dominante suscribió un Contrato de Asesoramiento Estratégico con Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U. (el "Asesor estratégico") y un Contrato de Gestión con Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (el "gestor"), de prestación de servicios.

El Asesor estratégico presta a la Sociedad dominante los servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica del Grupo.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

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

Se creará en el Grupo un Comité de Inversiones cuya regulación y funcionamiento quedará sometido a lo dispuesto en el Contrato de Accionistas.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos principales del Grupo proceden de la entrada en vigor de los contratos de arrendamiento de los activos adquiridos a través de las sociedades dependientes Olimpo Retail Germany I, S.L.U. (anteriormente Proredalia Central, S.L.) y Olimpo Retail Germany II, S.L.U. (anteriormente Tapendia Innova, S.L.)

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo amortizaciones y deterioros. Durante el ejercicio 2024 los ingresos por rentas han sido a 10.454.597 euros, así el resultado de explotación consolidado asciende a 524.084 euros de beneficio.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2024 a un total de 1.279.352 euros y el patrimonio neto a un total de 94.772.346 euros.

El Grupo ha cerrado el año 2024 con un resultado negativo consolidado de 2.773.982 euros.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de concentración del negocio en Alemania: la política de inversión de la Sociedad dominante se basa en que su actividad se desarrollará en Alemania, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de este país. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía alemana podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación del Grupo.
- Riesgo relativo al tipo de interés asociado a la deuda financiera: 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) que se verá mitigado por la contratación de sendos derivados de cobertura (CAP rate) por el 100% del valor nominal de los préstamos y durante toda la vida de los mismos (Nota 7).



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

- Riesgo de mercado: en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales, las alteraciones de precios de los activos y la compresión de la yield.
- Riesgo de ocupación: los ingresos están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado.
- Otros riesgos: Los conflictos bélicos en Ucrania y Gaza, su duración y las consecuencias reales para la economía mundial en general.

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

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad dominante se componía de 600 acciones de 100 euros de valor nominal cada una. 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 Socio 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 mediante la emisión de:

- a) 18.750 nuevas acciones nominativas 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. Estas nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas por Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. (15.525 acciones de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, 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. (3.225 acciones, de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, correspondiendo 322.500 euros a nominal y 2.902.500 euros a prima de emisión).
- b) 88.150 nuevas acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, emitidas con una prima de emisión por un importe total de 79.335.000 euros (por lo que la prima de emisión unitaria es de 900 euros por acción) que 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, totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas de la Sociedad.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

Una vez estructurado y desembolsado el capital en el vehículo, a finales de 2023 y comienzo de 2024 se formalizaron compromisos de compraventa por la totalidad de la cartera (4 activos dedicados a la alimentación y 4 al bricolaje).

Para financiar sus adquisiciones las sociedades dependientes pueden recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital.

La estrategia definida por los gestores de la Sociedad dominante establece un nivel de apalancamiento en torno al 50%, para la totalidad de las inversiones de las sociedades dependientes. Por ello, en paralelo a la formalización de las compraventas de los activos, se ha formalizado la financiación de la cartera inmobiliaria con la entidad financiera Postbank – Sucursal del Deutsche Bank AG.

A 31 de diciembre de 2023 el saldo de la prima de emisión ascendía a 96.210.300 euros.

Adicionalmente, el 23 de noviembre de 2023 la sociedad Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R. realizó una aportación de socios, por importe de 540.000 euros, para reforzar los fondos propios de la Sociedad dominante.

Los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social de Ores Alemania son los siguientes:

Accionista	Capital
Bankinter Inversión Alternativa I F.C.R.	15,00%

A su vez, Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R. y Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (cuya participación asciende a un 3,00% del capital social) tienen suscrito un acuerdo de accionistas en virtud del cual tienen constituido un sindicato por el que se comprometen a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en Ores Alemania.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Con fecha 22 de julio de 2024 las acciones de la Sociedad empiezan a cotizar en el BME Scaleup, sistema multilateral de negociación, un nuevo segmento del BME MTF Equity, que al igual que BME Growth, está operado y gestionado por Bolsas y Mercados Españoles y autorizado por la CNMV.

La incorporación a un mercado regulado ha supuesto adoptar una serie de exigencias para cumplir con los requisitos de cotización, como la modificación de los Estatutos de la sociedad, aprobada en la Junta General. También se ha dado cumplimiento a la conversión de la sociedad para aplicar el régimen fiscal de Sociedades Anónimas Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) con efectos desde el 1 de enero 2024.

OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

Los parámetros bursátiles de 2024 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2024 (€/acción): 970 €
- Capitalización bursátil al cierre de 2024: 104.275.000 €
- Volumen negociado (títulos): 107.500 acciones

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El objetivo de la compañía es maximizar la retribución a sus inversores en forma de dividendos, cumpliendo con los principios y criterios básicos por los que se regirán los acuerdos sobre su distribución.

En la Junta General de Accionistas del 22 de abril de 2024 se aprobó la delegación en el Consejo de Administración la distribución de reservas hasta un importe máximo de 4.464.581 euros. El 11 de junio de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó la devolución parcial de la prima de emisión por importe de 3.499.007 euros, equivalente al 3,25% del capital, a favor de los accionistas en proporción a su participación en el capital social y que fue liquidado el 3 de julio de 2024.

El 3 de diciembre 2024 se realizó una segunda distribución por importe de 3.225.000 euros cuyo pago fue realizado el 18 de diciembre de 2024, representando un 3,0% sobre el capital invertido. Distribución realizada con cargo a la prima de emisión.

La distribución acumulada en el año 2024 fue de 6.724.007 euros, un 6,25% del capital.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

Desde el 1 de enero de 2024 las sociedades dependientes tienen contratado personal (una empleada en Olimpo Retail Germany I, S.L., y otra empleada en Olimpo Retail Germany II, S.L.).

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores viene especificado en la Nota 12 de la presente memoria consolidada. Al cumplirse el plazo máximo establecido en la Ley de Lucha contra la morosidad no se prevé la implantación de medidas adicionales relativas a esta materia.

9. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad dominante no ha desarrollado durante el ejercicio 2024 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.



OLIMPO RETAIL GERMANY, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado 2024

10. MEDIO AMBIENTE

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En 2025 el Grupo llevará a cabo una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

La cartera está mostrando fortaleza en el contexto de mercado actual, gracias, entre otros factores, a la calidad de sus activos, inquilinos de primer nivel, a contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento, y a su tipología:

- Supermercados: el sector de la alimentación cubre una necesidad básica, y por tanto tienen una demanda constante, dan como resultado que el negocio sea históricamente estable. La probabilidad de grandes fluctuaciones en este sector es mínima.
- Tiendas de Bricolaje (DIY): El sector del bricolaje está profundamente arraigado y consolidado en la cultura alemana, y ha demostrado resistencia incluso en periodos de crisis financiera como la generada por la pandemia el Covid-19, lo que le demuestra un crecimiento a largo plazo.

Los activos inmobiliarios cuentan con una ocupación del 100% y la duración media de los contratos de alquiler de los activos es superior a 15 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.

En conclusión, el Grupo se encuentra bien posicionado para enfrentar los desafíos del mercado actual. El sector es altamente atractivo para inversores en busca de rentabilidad debido a la solidez de los activos de su porfolio.

11. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

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

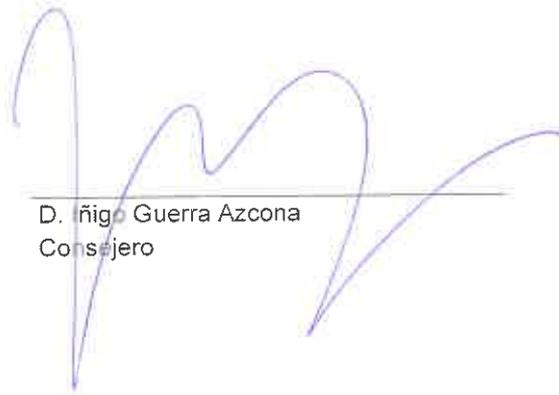


OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 10 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

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



D. Ángel Guerra Azcona
Consejero

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 10 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

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



D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 10 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

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



D. Marco Möller
Consejero

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 10 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

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



D. David Campos e Cunha
Consejero

El secretario no consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. en fecha 19 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (51 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 10 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Alfonso José Cárcamo Gil, secretario consejero.



D. Alfonso Cárcamo
Consejero

El secretario consejero de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 19 de marzo de 2025 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de OLIMPO RETAIL GERMANY SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 19 de marzo de 2025.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE OLIMPO RETAIL
GERMANY SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE
ESTABLECE BME SCALEUP**

Índice

- 1. Introducción**
- 2. Principios generales**
- 3. Estructura organizativa**
- 4. Gestión de riesgos**
- 5. Gestión del control interno**
- 6. Auditoría del control interno**
- 7. Contratación de servicios de gestión de proyectos**
- 8. Sistema de gestión documental**
- 9. Sistemas de información**
- 10. Comunicación de la información sobre la presente política**
- 11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**

1. Introducción

Olimpo Retail Germany Socimi, S.A., en lo sucesivo la “**Sociedad**” u “**Olimpo**”, es una sociedad cuyo objeto es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza comercial, concretamente tiendas de bricolaje y supermercados ubicados en Alemania, para su explotación en régimen de 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.

Asimismo, forma parte de su objeto social:

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

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

c) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno (en lo sucesivo, la “**Política**”), a través de su órgano de administración, procurando garantizar:

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Se exige a la Sociedad, especialmente a los miembros del órgano de administración y a sus directivos, que se comporten y actúen siempre ajustándose al principio de buena fe y con los más elevados estándares de diligencia, transparencia y lealtad.

2. Principios generales

Con el fin de alcanzar de un modo eficaz los objetivos anteriormente mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad debe tener como base:

- Un ambiente de control adecuado, donde se refleje la importancia del control interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos destinado a identificar, evaluar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia, y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de las medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y de un modo que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo; que garantice, principalmente, la identificación oportuna de posibles deficiencias, entendidas estas como el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales, o de las oportunidades de introducción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

Además, el sistema de control interno debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se van a asumir, así como al grado de centralización y delegación de autoridad establecido en la Sociedad.

Olimpo planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

3. Estructura organizativa

3.1. Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad de 22 de abril de 2024, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en 5 miembros, de los cuales 3 han sido designados por el Asesor Estratégico (1 de ellos con la condición de externo) y 2 han sido designados por el Gestor de Negocio. El Presidente, el Secretario y, en su caso, el Vicesecretario, han sido nombrados a propuesta de los consejeros propuestos por el Asesor Estratégico.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista.

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis (6) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el

término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

El artículo 24 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

El Consejo de Administración podrá crear una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos. En particular, corresponderían especialmente a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, en su caso, las siguientes funciones:

- a) Revisar periódicamente las Políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración;
- b) Aprobar la Política de contratación del auditor de cuentas;
- c) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- d) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos;
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- f) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- g) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable;
- h) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones

previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría;

- i) Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas; e
- j) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los auditores de cuentas.

3.2. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones consta de cuatro (4) miembros, que han sido designados dos (2) a propuesta de Bankinter Investment SGEIC S.A.U (en adelante el "**Asesor Estratégico**") y dos (2) a propuesta de Sierra Spain Real Estate Services S.A.U. (en adelante "**Sierra Spain**" o el "**Gestor de Negocio**") (el "**Comité de Inversiones**").

El Comité de Inversiones tiene las siguientes funciones:

- a) Reporte periódico, mediante la preparación de informes trimestrales para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y
- b) Propuestas de inversión, que presentará tan pronto como las localice, adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

Para el efectivo desarrollo de sus funciones, el Comité de Inversiones se apoyará en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Asesor Estratégico (los "**Gestores**").

3.3. Comité Consultivo

La Sociedad podrá constituir un comité de naturaleza consultiva con funciones de información al Consejo de Administración sobre la evolución del mercado inmobiliario y de propuesta en relación con oportunidades de inversión y desinversión (el “**Comité Consultivo**”).

El Comité Consultivo es un órgano externo que no forma parte de los órganos de gobierno de la Sociedad ni de los equipos de dirección. Este órgano no dispone de capacidad jurídica ni de obrar, ni de facultades de gestión, administración o representación. En todo caso, sus informes y recomendaciones carecerán de carácter vinculante.

El Comité Consultivo estará integrado por accionistas personas físicas, titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el cinco por ciento (5%) de su capital social. Además, de los miembros electos, el Comité Consultivo contará con dos (2) miembros permanentes, uno (1) designado por Bankinter Investment SGEIC S.A.U, que asumirá la Presidencia del Comité Consultivo, y otro designado por Sierra Spain, que asumirá la Vicepresidencia.

El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.

Dado el carácter consultivo del órgano, se procurará que el Comité Consultivo adopte sus resoluciones por unanimidad de los miembros concurrentes o representados en la reunión. En el caso de no ser posible la unanimidad, las resoluciones se aprobarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros concurrentes o representados. En caso de empate, el Presidente o quien haga sus veces en la reunión, tendrá voto de calidad.

4. Gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. El Gestor y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos

riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera, que son los siguientes:

- Una parte significativa de los ingresos por rentas de alquiler proviene de un número reducido de grandes clientes y de un número reducido de inmuebles comerciales.
- Dada la concentración de inmuebles de la Sociedad y sus filiales en Alemania, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en Alemania o en la Zona Euro podría afectar negativamente a la Sociedad.
- Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente

Según se indica en el apartado 1.18.2 del Documento Inicial de Acceso al Segmento de Negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante “**BME Scaleup**”), la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter Investment SGEIC S.A.U., como Asesor Estratégico de acuerdo al contrato de Asesoramiento Estratégico, y (ii) Sierra Spain como Gestor Integral de la Sociedad según los términos del Contrato de Gestión de Negocio. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

- Riesgo de concentración del negocio en Alemania.

Según la política de inversión de la Sociedad, (descrita en el apartado 1.4.2 del Documento Informativo), todos los inmuebles comerciales propiedad de la Sociedad y sus filiales están concentrados en Alemania, razón por la cual las actividades de la Sociedad están expuestas a las condiciones económicas y políticas de Alemania.

La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles de la Sociedad e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por la

Sociedad.

La Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en Alemania y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía alemana podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

La Sociedad no ha firmado ningún Contrato de Liquidez, por no exigirlo la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al BME Scaleup.

Asimismo, las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados regulados. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

Además de los riesgos descritos, para todo aquello que no esté específicamente contemplado en el presente epígrafe, nos remitimos al apartado denominado “gestión del riesgo financiero” de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.

5. Gestión del control interno

El proceso de gestión de control interno tiene como objetivo global:

- La definición de orientaciones estratégicas de control interno;

y

- La identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como pueden ser:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

Cada cierto tiempo se inspeccionan los procedimientos de control interno existentes en la Sociedad y se evalúa de manera cualitativa su eficacia a la hora de mitigar los riesgos.

Además, con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y el Libro Mayor de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros cuando son anuales son formulados por el Consejo de Administración de

la Sociedad, sometidos a un proceso de auditoría por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Gestor de Negocio procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados deberá ajustarse a las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

6. Auditoría del control interno

La verificación de la eficacia del control interno de la Sociedad se complementa con una auditoría externa anual que incide fundamentalmente sobre las cuentas anuales (cuando corresponda).

En esta auditoría realizada por auditores externos en el sistema de control interno de la Sociedad, se incluyen los procesos de (i) preparación de documentación de apoyo para la auditoría de control interno; y (ii) aclaración y corrección de deficiencias de control interno detectadas.

El Consejo de Administración posee la información necesaria para la auditoría, y los auditores externos podrán solicitársela siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii) actas del Consejo de Administración y de la Junta; (iv) procesos de inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

Durante el periodo acordado, los auditores externos revisan el sistema de control interno de la Sociedad a través del análisis de documentación y de los procedimientos ejecutados. Cualquier deficiencia en el sistema que pueda encontrarse en el proceso será comunicada a la Sociedad. Estas deficiencias deberán ser subsanadas de inmediato, siempre que sea posible.

Posteriormente, los auditores externos emiten un dictamen provisional relativo al sistema de control interno de la Sociedad (con anexos donde se enumeran y detallan las posibles deficiencias de control interno detectadas), concediendo al Consejo de Administración la posibilidad de redactar comentarios sobre las deficiencias identificadas en el sistema de control interno de la Sociedad, que quedan registrados. Después de estos comentarios del Consejo de Administración, los auditores externos emiten los dictámenes definitivos.

7. Contratación de servicios y gestión de proyectos

Otro elemento del control interno de la Sociedad es la formalización del proceso de contratación de servicios y gestión de proyectos mediante un soporte documental que garantice la sistematización adecuada de las condiciones contractuales contratadas, así como el cumplimiento de la ley aplicable. Este proceso consiste fundamentalmente en las actividades de:

- Solicitud de propuestas de prestación de servicios;
- Negociación de propuestas de prestación de servicios; y
- Selección de propuestas de prestación de servicios y supervisión de proyectos.

Este proceso se inicia con la decisión de contratar servicios para satisfacer una necesidad de la Sociedad, advertida a partir de diversas situaciones detectadas en el transcurrir normal de la actividad de la Sociedad, tras lo cual se determina la contratación de un servicio externo como mejor vía de resolución.

En este sentido, adquiere especial importancia para este proceso la definición clara del ámbito de prestación del servicio.

En efecto, cuando la Sociedad decide contratar servicios externos para satisfacer una necesidad detectada, esta decisión deberá ser aprobada por el miembro del Consejo de Administración del área implicada, o por otra persona en quien este haya delegado poderes al efecto.

A continuación, la sociedad Sierra Spain, en el ámbito del contrato de prestación de servicios celebrado, selecciona un conjunto de prestadores de servicios para solicitarles que efectúen una propuesta en la que incluyan los términos y el valor del servicio que se ha de prestar, que será analizada posteriormente por la propia sociedad.

En el caso de que ninguna de las propuestas fuese satisfactoria, Sierra Spain, podrá verse obligada a solicitar la revisión de las propuestas a los prestadores de servicios previamente seleccionados.

Una vez firmado el contrato con el prestador de servicios, se devuelve un original a la Sociedad, que envía a su vez una copia al departamento de Contabilidad de Sierra Spain, y archiva el original en una carpeta adecuada para este tipo de contratos.

8. Sistema de gestión documental

El sistema de gestión documental tiene por objetivo global incluir, fundamentalmente, las actividades de:

- Definición de la estructura de los documentos integrados en el sistema;
- Procedimiento de actualización y archivado de documentos;
- Definición de accesos.

Para el éxito de este proceso es fundamental: (i) la definición de la estructura documental; (ii) la definición de accesos que garanticen la confidencialidad adecuada de los documentos; y (iii) la actualización de la información.

Es competencia del Consejo de Administración decidir la estructura de la documentación vigente para la Sociedad y establecer el modo de llevar a cabo su desarrollo con respecto a los sistemas de información.

Todos los documentos de entidades externas recibidos por la Sociedad (como cartas, registros, contratos, licencias, albaranes, entre otros) son digitalizados e incluidos en el archivo digital.

Después de digitalizar los documentos originales, se guardan en el Archivo Central.

9. Sistemas de información

El control de los sistemas de información que lleva a cabo Olimpo tiene como objetivo último garantizar la confidencialidad, seguridad y salvaguardia de la información de la Sociedad.

Las aplicaciones informáticas empleadas disponen de mecanismos de seguridad (para el acceso y la integridad de la información), fiabilidad y disponibilidad.

El acceso a las aplicaciones se efectúa desde la red Sonae Sierra y, desde el exterior, mediante un acceso VPN; en aquellas situaciones donde no se cuenta con autorización, se siguen los procedimientos en vigor.

Teniendo en cuenta las particularidades de la gestión de aplicaciones y de la infraestructura de sistemas de información, La Sociedad puede recurrir a entidades especializadas y con conocimientos técnicos reconocidos en este sector. En este sentido, la gestión de las aplicaciones informáticas y de los sistemas de información está contratada a Sierra Spain.

Es competencia del Consejo de Administración aprobar y validar el contrato de prestación de servicios relativo a la utilización de los sistemas de información contables que garantiza que los sistemas informáticos utilizados por la Sociedad sean compatibles con la actividad que desarrolla.

Asimismo, se llevarán a cabo pruebas de solidez bienales (cada 2 años), en las que se probarán métodos para superar la pérdida de información almacenada, situaciones de fallos técnicos o de catástrofe natural.

10. Comunicación de la información sobre la presente política

La información sobre la presente Política de control interno de la Sociedad está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad.

11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones

El presente Informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, entrando en vigor desde el 11 de junio 2024, pudiendo ser modificada mediante deliberación de este órgano.