



## **A BME GROWTH**

Madrid, 20 de marzo de 2026

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Ores SOCIMI”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

1. Informe de auditoría, Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Tras el acuerdo correspondiente del Consejo, el informe de estructura organizativa no ha variado en relación con el publicado el año anterior.

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

Atentamente,

D. Alfonso Cárcamo Gil

Secretario del Consejo de Administración

**Olimpo Real Estate SOCIMI S.A.**

# **Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión



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

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

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias ascienden a 150.803.055 euros y representan aproximadamente el 54% del total del activo, tal y como se desprende del balance de las cuentas anuales adjuntas.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se detalla en las notas 2, 3.1 y 3.2 de la memoria adjunta.

A este fin, la Sociedad compara al menos al cierre del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente de la dirección. En 2025, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de valor neta por importe de 2.518.185 euros tal y como se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

Para las bajas del ejercicio, hemos comprobado el tratamiento de acuerdo con la política contable y su correcto registro con documentación soporte.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2025 sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos e hipótesis más relevantes utilizados en las valoraciones.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 5.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado incluido en las valoraciones.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2, 3.1, 3.2 y 5 de la memoria adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 2025 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)



Federico González Iglesias (24239)

20 de marzo de 2026

**AUDITORES**

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06492

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

# **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales**

**31 de diciembre de 2025**



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

<b>Nota</b>		<b>Página</b>
	Balance	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias	5
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	6
	Estado de flujos de efectivo	7
	Memoria de las cuentas anuales	8
1	Información general	8
2	Bases de presentación	9
3	Criterios contables	12
	3.1 Inversiones inmobiliarias	12
	3.2 Deterioro inversiones inmobiliarias	12
	3.3 Instrumentos financieros	13
	3.4 Patrimonio neto	17
	3.5 Impuestos corrientes y diferidos	17
	3.6 Provisiones y pasivos contingentes	18
	3.7 Reconocimiento de ingresos	18
	3.8 Distribución de dividendos	19
	3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
	3.10 Medio ambiente	20
	3.11 Combinaciones de negocios	20
	3.12 Transacciones entre partes vinculadas	21
	3.13 Arrendamientos	21
4	Gestión del riesgo financiero	22
	4.1. Factores de riesgo financiero	22
	4.2. Gestión del capital	23
	4.3 Estimación del valor razonable	23
5	Inversiones inmobiliarias	23
6	Análisis de instrumentos financieros	26
7	Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	35
8	Activos financieros a coste amortizado	36
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37
10	Fondos propios	38
11	Pasivos financieros	41
12	Ingresos y gastos	42
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	45
14	Compromisos	46
15	Consejo de Administración y alta dirección	46
16	Otras operaciones con partes vinculadas	47
17	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	48
18	Honorarios de auditores de cuentas	51
19	Hechos posteriores al cierre	52





**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	150.803.055	183.354.052
Inversiones empresas del grupo		120.989.135	124.814.135
Instrumentos de patrimonio	7	34.192.290	36.585.290
Créditos a empresas	6, 8 y 16	86.796.845	88.228.845
Inversiones financieras a largo plazo		1.100.272	1.104.832
Otros activos financieros	6 y 8	1.100.272	1.104.832
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>272.892.462</b>	<b>309.273.019</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.412.427	2.340.138
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	124.012	47.824
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 8 y 16	1.048.326	1.054.674
Deudores varios	6 y 8	5.711	6.013
Otros créditos c/Administraciones Públicas	13a	1.234.378	1.231.627
Periodificaciones a corto plazo		33.366	67.970
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	4.970.605	1.401.300
<b>Total Activo corriente</b>		<b>7.416.398</b>	<b>3.809.408</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>280.308.860</b>	<b>313.082.427</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**

(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Fondos Propios</b>		<b>130.145.785</b>	<b>144.368.701</b>
Capital	10a	19.669.521	19.669.521
Reservas	10b	109.428.234	120.705.307
Acciones y participaciones en patrim.propias	10a	(92.022)	(148.163)
Resultados de ejercicios anteriores	10b	-	(1.275.717)
Resultado del ejercicio	10d	19.513.567	5.417.753
Dividendo a cuenta	10c	(18.373.515)	-
<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>130.145.785</b>	<b>144.368.701</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>6 y 11</b>	<b>144.278.335</b>	<b>164.868.859</b>
Deudas con entidades de crédito		142.619.438	162.370.485
Otros pasivos financieros		1.658.897	2.498.374
<b>Passivo no corriente</b>		<b>144.278.335</b>	<b>164.868.859</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>6 y 11</b>	<b>888.448</b>	<b>2.619.927</b>
Deudas con entidades de crédito		530.241	2.431.171
Otros pasivos financieros		358.207	188.756
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>4.996.292</b>	<b>1.224.940</b>
Acreeedores varios	6 y 11	391.698	283.879
Proveedores, emp. del grupo y asociadas	6, 11 y 16	979.704	686.564
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6 y 11	5.811	5.522
Otras deudas c/Administraciones Públicas	13b	3.611.962	189.923
Anticipos de clientes		7.117	59.052
<b>Passivo corriente</b>		<b>5.884.740</b>	<b>3.844.867</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>280.308.860</b>	<b>313.082.427</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12a</b>	<b>12.789.689</b>	<b>13.531.765</b>
Prestación de servicios		12.789.689	13.531.765
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>12a</b>	<b>1.098.409</b>	<b>1.089.127</b>
Ingresos accesorios y otros gestión corriente		1.098.409	1.089.127
<b>Gastos de personal</b>	<b>12b</b>	<b>(56.159)</b>	<b>(57.046)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(41.739)	(42.393)
Cargas sociales		(14.420)	(14.653)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12c</b>	<b>(4.224.686)</b>	<b>(4.212.621)</b>
Servicios exteriores		(3.657.163)	(3.668.576)
Tributos		(561.992)	(539.857)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(5.404)	(1.207)
Otros gastos de gestión corriente	<b>8</b>	(127)	(2.981)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(2.297.468)</b>	<b>(2.403.390)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>11.974.450</b>	<b>(2.206.484)</b>
Deterioros y pérdidas		2.518.185	(2.206.484)
Resultados por enajenaciones y otros		9.456.265	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>19.284.235</b>	<b>5.741.351</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>12d y 16</b>	<b>4.455.130</b>	<b>4.889.365</b>
De participaciones en instrumentos financieros	<b>7</b>	1.311.103	1.666.958
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.144.027	3.222.407
<b>Gastos financieros</b>		<b>(4.225.764)</b>	<b>(5.212.963)</b>
Por deudas terceros con entidades de crédito	<b>6</b>	(4.200.764)	(5.187.963)
Otros gastos financieros		(25.000)	(25.000)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(34)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financiero</b>		<b>229.332</b>	<b>(323.598)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>19.513.567</b>	<b>5.417.753</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>10d</b>	<b>19.513.567</b>	<b>5.417.753</b>

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	10d	19.513.567	5.417.753
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		19.513.567	5.417.753

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 10a)	Reservas (Nota 10b)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 10a)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 10b)	Resultado del ejercicio (Nota 10d)	(Dividendo a cuenta) (Nota 10c)	TOTAL
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024</b>	19.669.521	134.105.312	(179.783)	(1.275.717)	6.902.836	(4.600.000)	154.622.169
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	5.417.753	-	5.417.753
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	(15.702.941)	-	-	-	-	(15.702.841)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	31.620	-	-	-	31.620
1. Distribución del resultado ejercicio 2023	-	2.302.836	-	-	6.902.836	4.600.000	-
<b>C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	19.669.521	120.705.307	148.163	1.275.717	5.417.753	-	144.368.701
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	19.513.567	-	19.513.567
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
4. Distribución de dividendos	-	-	-	-	(5.417.753)	(18.373.515)	(23.791.268)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	56.141	-	-	-	56.141
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
1. Otros movimientos del patrimonio neto	-	(1.275.717)	-	1.275.717	-	-	-
2. Distribución de Reservas	-	10.001.356	-	-	-	-	10.001.356
<b>E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	19.669.521	109.428.234	(92.022)	-	19.513.567	18.373.115	130.145.785

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		19.513.567	5.417.753
Ajustes al resultado:			
Ingresos financieros	13	(4.455.130)	(4.889.365)
Gastos financieros	13	4.225.764	5.212.963
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	5.404	1.207
Amortización del inmovilizado	7	2.297.468	2.403.390
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(11.974.450)	2.206.484
Cambios en el capital corriente:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8	711.629	897.861
- Acreedores y otras cuentas a pagar		3.771.352	112.077
- Otros activos y pasivos corrientes		204.055	55.093
- Otros activos y pasivos no corrientes		(834.917)	(15.414)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(3.808.199)	(4.719.915)
- Cobros de dividendos	7	1.311.103	1.666.958
- Cobros de intereses		2.354.705	2.412.307
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>13.322.351</b>	<b>10.761.399</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	7	2.393.000	2.905.000
Inversiones inmobiliarias		4.227.979	-
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	5	-	(257.114)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>44.620.979</b>	<b>2.647.886</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	10	56.141	31.620
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	6	1.432.000	1.935.000
Devolución de deudas con entidades de crédito		(22.069.542)	(1.473.074)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	10	(33.792.624)	(15.702.841)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(54.374.025)</b>	<b>(15.209.295)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>3.569.305</b>	<b>(1.800.010)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.401.300	3.201.310
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.970.605	1.401.300

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2025, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Hacia arriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.), Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplendor - Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), sociedades dependientes.

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

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### Régimen regulatorio

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

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

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

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

#### Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, así como el Real Decreto 1/2021, con fecha de 12 de enero y la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, en vigor para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### Principios contables no obligatorios aplicados

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

#### Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con los gastos contraídos por la Sociedad desde su constitución. Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

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

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

#### ✓ *Valoración de los instrumentos de patrimonio*

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

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

#### ✓ *Vida útil de las Inversiones Inmobiliarias*

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

#### ✓ *Valor razonable de las inversiones inmobiliarias*

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





## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

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

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

#### Comparación de la información

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.

#### 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.

#### 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 2024.

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**3. CRITERIOS CONTABLES**

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

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

**3.1 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Instrumentos financieros**

#### **3.3.1 Activos financieros**

##### *Activos financieros a coste amortizado*

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

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

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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 consideren 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 REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### Activos financieros a coste

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

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

#### *Valoración inicial*

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

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

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

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Deterioro del valor*

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3.2 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:



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

#### Valoración inicial

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

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

#### Valoración posterior

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

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

### **3.4 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.5 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

#### Régimen SOCIMI:

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

#### **3.6 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

#### **3.7 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





## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

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

#### Prestación de servicios

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

#### Ingresos por intereses

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

#### Ingresos por dividendos

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

### **3.8 Distribución de dividendos**

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

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

### **3.9 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.

### **3.10 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

### **3.11 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 3.12).

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.



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### **3.12 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

##### a) Aportación no dineraria

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

##### b) Fusión y escisión

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

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

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

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

##### c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en la Nota 3.12.b).

#### **3.13 Arrendamientos**

##### Cuando la Sociedad es el arrendador

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

La Sociedad no tiene formalizados arrendamientos financieros a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

#### **4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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

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

##### **4.1 Gestión del riesgo financiero**

###### **a) Riesgo de mercado:**

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

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

###### **b) Riesgo de crédito:**

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

###### **c) Riesgo de liquidez:**

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se muestra en la Nota 6.

###### **d) Riesgo de ocupación:**

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### **4.2 Gestión del capital**

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el ratio de apalancamiento financiero neto es 50,56% y 52,85% respectivamente. Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2025	31/12/2024
Deuda financiera	143.149.679	164.801.656
Patrimonio Neto	130.145.785	144.368.701
Caja	4.970.605	1.401.300
Apalancamiento neto	50,56%	52,85%

#### **4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los Administradores consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

## **5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 corresponden a los siguientes activos:

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
<b>Valor contable a 31/12/2023</b>	<b>88.857.154</b>	<b>95.987.200</b>	<b>2.835.540</b>	<b>26.918</b>	<b>187.706.812</b>
Altas/(Bajas)	-	(2.535)	7.418	252.231	257.114
Pérdidas por deterioro reconocidas en el período	-	(2.206.484)	-	-	(2.206.484)
Dotación para amortización	-	(2.008.122)	(395.268)	-	(2.403.390)
<b>Saldo a 31/12/2024</b>	<b>88.857.154</b>	<b>91.770.059</b>	<b>2.447.690</b>	<b>279.149</b>	<b>183.354.052</b>
Coste	88.857.154	119.625.774	5.303.321	279.149	214.065.398
Amortización acumulada	-	(13.832.159)	(2.855.631)	-	(16.687.790)
Pérdidas por deterioro	-	(14.023.556)	-	-	(14.023.556)
<b>Valor contable a 31/12/2024</b>	<b>88.857.154</b>	<b>91.770.059</b>	<b>2.447.690</b>	<b>279.149</b>	<b>183.354.052</b>
<b>Valor contable a 31/12/2024</b>	<b>88.857.154</b>	<b>91.770.059</b>	<b>2.447.690</b>	<b>279.149</b>	<b>183.354.052</b>
Altas	-	546.328	747.172	-	1.293.500
Bajas y traspasos	-	181.487	-	(181.487)	-
Salidas, bajas o reducciones	(18.016.439)	(17.933.466)	(1.725.599)	-	(37.675.504)
Reversión por deterioro reconocidas en el período	-	2.518.185	-	-	2.518.185
Dotación para amortización	-	(1.906.948)	(390.520)	-	(2.297.468)
Baja amortización	-	2.517.957	1.092.333	-	3.610.290
<b>Saldo a 31/12/2025</b>	<b>70.840.715</b>	<b>77.693.602</b>	<b>2.171.076</b>	<b>97.662</b>	<b>150.803.055</b>
Coste	70.840.715	102.420.123	4.324.894	97.662	177.683.394
Amortización acumulada	-	(13.221.150)	(2.153.818)	-	(15.374.968)
Pérdidas por deterioro	-	(11.505.371)	-	-	(11.505.371)
<b>Valor contable a 31/12/2025</b>	<b>70.840.715</b>	<b>77.693.602</b>	<b>2.171.076</b>	<b>97.662</b>	<b>150.803.055</b>

Las altas del ejercicio 2025 se corresponden, principalmente, con los costes de segregación del local sito en Berango de forma que se ha dado entrada a tres nuevos operadores por importe de 1.206.258 euros.

Durante el ejercicio 2025, las bajas realizadas corresponden a la venta de los activos sitios en Plaza del Olivar, 1, Palma de Mallorca, por importe de 5.400.000 euros, calle Alcalá 157, Madrid, por importe de 5.300.000 euros, Calle Ordoño II, 13 León, por importe de 4.195.000 euros, y dos inmuebles sitios en Calahorra y Galar, por importe de 19.712.000 y 9.888.000 euros, respectivamente. Las citadas ventas han generado un beneficio neto por importe de 9.456.265 euros (973.521 euros deducidos por gastos de transacción), registrado bajo el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no adquirió ningún activo.

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

La Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 3.2).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad ha registrado una reversión del deterioro por importe de 2.518.185 euros y una dotación de deterioro por importe de (2.206.484 euros), respectivamente, registrados bajo el epígrafe "Deterioros y pérdidas", de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**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:

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por arrendamiento	12.282.935	13.043.098
Otros ingresos	506.754	488.668
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.233.455)	(4.214.153)

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	31/12/2025	31/12/2024
Menos de un año	9.880.556	12.439.721
Entre uno y cinco años	20.137.396	34.129.602
Más de cinco años	18.531.573	36.036.059
	48.549.525	82.605.382

#### Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

#### Seguros

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios por importe de 111,2 millones de euros y 32,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 y 130,6 millones de euros y 34,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2024.

#### Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso suman 134.118 euros y 85.678 euros, respectivamente, correspondientes a instalaciones técnicas.

#### Proceso de valoración

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2025 - "Red Book".

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

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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.

El valor de mercado del portfolio de sus activos a 31 de diciembre de 2025 asciende a un total de 172.656.000 euros. Esta valoración ha sido realizada según metodología RICS por la compañía Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. por un total de 17 activos que conforman el portfolio.

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

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

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

Categorías	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos Derivados otros					
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	87.897.117	89.333.677	1.178.049	1.108.511	89.075.166	90.442.188
<b>Total</b>	<b>87.897.117</b>	<b>89.333.677</b>	<b>1.178.049</b>	<b>1.108.511</b>	<b>89.075.166</b>	<b>90.442.188</b>

### Créditos con sociedades dependientes a largo plazo

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tenía concedidos los siguientes préstamos con sus sociedades dependientes:



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### *Olimpo Asset 1, S.A.*

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

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

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 187.848 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 46.897 euros.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente devolvió principal del préstamo por importe de 240.000 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 178.542 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 44.575 euros.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad dependiente ha devuelto principal del préstamo por importe de 225.000 euros.

#### *Olimpo Asset 2, S.A.*

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

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

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieran a 145.452 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 36.035 euros.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente devolvió principal del préstamo por importe de 260.000 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 139.533 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 35.033 euros.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad dependiente ha devuelto principal del préstamo por importe de 68.000 euros.

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

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



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 16.311.127 euros totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 4,22%. Los intereses se devengan trimestralmente y los mismos podrán ser capitalizados.

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

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 634.819 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 167.729 euros.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente devolvió principal del préstamo por importe de 490.000 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 615.870 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 158.924 euros.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad dependiente ha devuelto principal del préstamo por importe de 345.000 euros.

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

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

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

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 1.028.123 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 257.286 euros.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente devolvió principal del préstamo por importe de 945.000 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 991.575 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 248.637 euros.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad dependiente ha devuelto principal del préstamo por importe de 794.000 euros.

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

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

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 559.638 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 140.674 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 558.109 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 140.674 euros.

*Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infnitwisdom-Investmentos Inmobiliarios, S.A.)*

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

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

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 207.994 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 52.283 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 207.426 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 52.283 euros.

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

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

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

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 190.553 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 47.899 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 190.032 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 47.899 euros.

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

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

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



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El 14 de junio de 2023 se acordó, con efecto 1 de enero de 2023, la modificación del tipo de interés anual, quedando fijado en el Euribor a meses, con un suelo del 0%, más un diferencial del 2,19% y un CAP del 3,5%.

A 31 de diciembre de 2024 los intereses devengados ascendieron a 243.859 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 un importe de 61.298 euros.

A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados han ascendido a 243.193 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 un importe de 61.298 euros.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene pendiente de cobro por créditos a sus sociedades dependientes los siguientes saldos:

Créditos a empresas	Euros	
	Principal	Intereses
Olimpo Asset 1, S.A.	4.844.675	44.575
Olimpo Asset 2, S.A.	3.878.108	35.033
Olimpo Asset 3, S.A.	17.073.807	158.924
Olimpo Asset 4, S.A.	27.219.134	248.637
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.538	140.674
Olimpo Asset 6, S.A.	5.845.271	52.283
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	47.899
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	61.298
<b>Total</b>	<b>86.796.845</b>	<b>789.322</b>

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad registra bajo el epígrafe "Créditos, derivados y otros" las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos por importe de 1.100.272 euros y 1.104.832 euros, respectivamente.

#### Pasivos financieros:

Categorías	Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados otros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	142.619.438	162.370.485	1.658.897	2.498.374	144.278.335	164.868.859
<b>Total</b>	<b>142.619.438</b>	<b>162.370.485</b>	<b>1.658.897</b>	<b>2.498.374</b>	<b>144.278.335</b>	<b>164.868.859</b>

Categorías	Euros					
	Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados otros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	530.241	2.431.171	1.735.420	1.164.721	2.265.661	3.595.892
<b>Total</b>	<b>530.241</b>	<b>2.431.171</b>	<b>1.735.420</b>	<b>1.164.721</b>	<b>2.265.661</b>	<b>3.595.892</b>

A 31 de diciembre de 2025, el importe de "Derivados y otros" a largo plazo por importe de 1.658.897 euros corresponde a las fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2024: 2.498.374 euros).

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

A 31 de diciembre de 2025 el importe de "Derivados y otros" a corto plazo por importe de 1.371.402 euros corresponde a las deudas a pagar con los acreedores comerciales de la Sociedad, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir (31 de diciembre de 2024: 970.443 euros).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad registra bajo este epígrafe el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 106.270, correspondiente al importe retenido sobre el precio de compra para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora en la adquisición de un hipermercado arrendado a Carrefour, así como las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 95.072 euros y facturas pendientes de recibir por obras por importe de 156.865 euros. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad registró el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 106.270 euros correspondiente al importe retenido sobre el precio de compra para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora en la adquisición de un hipermercado arrendado a Carrefour, así como las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 72.066 euros y facturas pendientes de recibir por obras por importe de 10.420 euros.

#### Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene una deuda de 111.267.008 euros.

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

#### **España**

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

#### **Portugal**

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

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio *Debt to Yield* (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado y Ratio de LTV consolidado, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2025.

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

Con fecha de 11 de octubre de 2018, la Sociedad suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por un importe de 35 millones de euros. Con fecha de 18 de junio de 2019, se incrementó la línea de crédito por un importe de 3.300.000 euros. Con fecha de 21 de junio de 2021 la Sociedad dominante amortizó 1.963.500 euros, resultado de la venta de un inmueble sito en Vigo. Con fecha de 8 de febrero de 2022 la Sociedad dominante amortizó 940.500 euros resultado de la venta de un inmueble sito en Pamplona.

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

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%. Los periodos de interés tenían una duración de 3 meses.

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

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene una deuda de 32.068.571 euros.

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

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

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

#### **España**

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

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2025.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascendieron a 4.200.764 euros que incluyen 568.981 euros referentes a gastos por coste amortizado y 5.187.963 euros que incluyen 565.399 euros referentes a gastos por coste amortizado, respectivamente y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por la venta de los activos realizada durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha devuelto principal de los contratos de financiación por importe de 20.732.530 euros. Adicionalmente, se han pagado intereses por importe de 3.808.199 euros.



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

## b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2025 y 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:

31 de diciembre de 2025:

Activos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Créditos a empresas	-	86.796.845	-	-	-	86.796.845
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.100.272	1.100.272
	-	86.796.845	-	-	1.100.272	87.897.117
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.178.049	-	-	-	-	1.178.049
	1.178.049	86.796.845	-	-	1.100.272	89.075.166

Pasivos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
- Deudas con entidades de crédito	1.104.678	142.765.946	-	-	-	143.870.624
- Otros pasivos financieros	358.207	-	-	-	1.658.897	2.017.104
	1.462.885	142.765.946	-	-	1.658.897	145.887.728
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	397.509	-	-	-	-	397.509
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	979.704	-	-	-	-	979.704
	1.377.213	-	-	-	-	1.377.213
	2.840.098	142.765.946	-	-	1.658.897	147.264.941

31 de diciembre de 2024:

Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Créditos a empresas	-	-	88.228.845	-	-	88.228.845
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.104.832	1.104.832
	-	-	88.228.845	-	1,104.832	89.333.677
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.108.511	-	-	-	-	1.108.511
	1.108.511	-	88.228.845	-	1.104.832	90.442.188



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Pasivos financieros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
- Deudas con entidades de crédito	2.999.327	2.525.269	160.565.023	-	-	166.089.619
- Otros pasivos financieros	188.756	-	-	-	2.498.374	2.687.130
	<b>3.188.083</b>	<b>2.525.269</b>	<b>160.565.023</b>	<b>-</b>	<b>2.498.374</b>	<b>168.776.749</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	289.401	-	-	-	-	289.401
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	686.564	-	-	-	-	686.564
	<b>975.965</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>975.965</b>
	<b>4.164.048</b>	<b>2.525.269</b>	<b>160.565.023</b>	<b>-</b>	<b>2.498.374</b>	<b>169.752.714</b>

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

**7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

Participaciones en empresas del grupo

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

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2025, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas dependientes, son los siguientes:

Patrimonio neto								
Sociedad	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Devolución reservas	Dividendos recibidos
Olimpo Asset 1, S.A.	50.000	10.000	112.224	251.516	61.969	50.000	-	45.000
Olimpo Asset 3, S.A.	50.000	10.000	462.198	1.197.037	462.198	60.000	-	429.175
Olimpo Asset 2, S.A.	50.000	10.000	33.028	179.728	33.028	1.111.991	-	36.928
Olimpo Asset 4, S.A.	50.000	10.000	755.853	1.707.232	553.989	5.755.700	-	300.000
Olimpo Asset 5, S.A.	50.000	10.000	10.428.545	1.492.263	727.632	9.183.526	815.000	500.000
Olimpo Asset 6, S.A.	50.000	10.000	4.639.065	147.778	80.478	5.162.009	458.000	-
Olimpo Asset 7, S.A.	50.000	10.000	4.809.954	509.524	252.791	5.954.430	530.000	-
Olimpo Asset 8, S.A.	50.000	10.000	5.380.186	518.290	200.624	6.914.634	590.000	-
						<b>34.192.290</b>	<b>2.393.000</b>	<b>1.311.103</b>

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Durante el ejercicio 2025 se han recibido dividendos por importe de 3.704.103 euros, con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 2.393.000 euros, siendo estos dividendos registrados como menor valor de la participación y con cargo a los resultados del ejercicio por importe de 1.311.103 euros (véase Nota 12).

La Sociedad no registra, a 31 de diciembre de 2025, deterioro de valor de las sociedades dependientes: Olimpo Asset 2, Olimpo Asset 4, Olimpo Asset 6, Olimpo Asset 7 y Olimpo Asset 8 por la existencia de plusvalías tácitas no reconocidas.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2024, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas dependientes, son los siguientes:

Euros								
Patrimonio neto								
Sociedad	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Devolución reservas	Dividendos recibidos
Olimpo Asset 1, S.	50.000	10.000	95.255	308.759	95.254	50.000	-	51.192
Olimpo Asset 3, S.	50.000	10.000	429.175	1.184.990	429.175	60.000	-	490.541
Olimpo Asset 2, S.	50.000	10.000	36.928	181.687	36.928	1.111.991	-	1.356
Olimpo Asset 4, S.	50.000	10.000	501.864	1.649.089	501.863	5.755.700	-	393.870
Olimpo Asset 5, S.	50.000	10.000	11.015.914	1.450.272	678.238	9.998.526	820.000	729.999
Olimpo Asset 6, S.	50.000	10.000	5.016.587	115.715	(92.280)	5.620.009	660.000	-
Olimpo Asset 7, S.	50.000	10.000	5.087.163	488.244	223.137	6.484.430	680.000	-
Olimpo Asset 8, S.	50.000	10.000	5.769.561	505.847	178.473	7.504.634	745.000	-
						36.585.290	2.905.000	1.666.958

Durante el ejercicio 2024 se recibieron dividendos por importe de 4.571.958 euros, con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 2.905.000 euros, siendo estos dividendos registrados como menor valor de la participación (véase Nota 12) y con cargo a los resultados del ejercicio por importe de 1.666.958 euros.

La Sociedad no registró, a 31 de diciembre de 2024, deterioro de valor de las sociedades dependientes: Olimpo Asset 2, Olimpo Asset 4, Olimpo Asset 6, Olimpo Asset 7 y Olimpo Asset 8 por la existencia de plusvalías tácitas no reconocidas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado adquisiciones.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
<b>No corriente: (Nota 6)</b>		
Créditos con empresas del grupo	86.796.845	88.228.845
Otros activos financieros	1.100.272	1.104.832
	<u>87.897.117</u>	<u>89.333.677</u>
<b>Corriente:</b>		
Cientes (Nota 6)	124.012	47.824
Cientes empresas del grupo (Nota 6 y 16)	1.048.326	1.054.674
Deudores varios	5.711	6.013
	<u>1.178.049</u>	<u>1.108.511</u>
	<u>89.075.166</u>	<u>90.442.188</u>

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Hasta 3 meses	1.147.679	1.068.991
Entre 3 y 6 mese:	5.870	3.807
Más de 6 meses	18.789	29.700
	<u>1.172.338</u>	<u>1.102.498</u>

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 527 euros, reversión por importe de 1.304 euros y dotación por importe de 777 euros.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad registró correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 1.207 euros, reversión por importe de 97 euros y dotación por importe de 1.304 euros.

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

La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

## 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.970.605	1.401.300
	<u>4.970.605</u>	<u>1.401.300</u>

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras de los préstamos bancarios.

El saldo es totalmente disponible.

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

#### 10.FONDOS PROPIOS

##### a) Capital

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

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

Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas reunida con fecha 27 de junio de 2017 acordó reducir el capital social de la Sociedad en un importe de 177.025.689,90 euros para incrementar las reservas voluntarias, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,10 euros por acción en base al balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. La escritura de reducción de capital fue presentada en el Registro Mercantil con fecha 14 de septiembre de 2017 e inscrita con fecha 9 de octubre de 2017.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social asciende a 19.669.521 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no hay Accionistas que participen en un porcentaje igual o superior 10% en el capital social de la Sociedad.

##### Acciones propias

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad posee 107.608 acciones propias con un coste de 92.022 euros (147.078 acciones propias a 31 de diciembre de 2024 con un coste de 148.163 euros).

##### b) Reservas

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Reservas de la sociedad dominante</b>		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	<u>3.933.904</u>	<u>3.933.904</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	105.494.330	116.771.403
	<u>105.494.330</u>	<u>116.771.403</u>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	-	(1.275.717)
	<u>109.428.234</u>	<u>119.429.590</u>



## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

#### Reserva legal:

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene completamente constituida la reserva legal.

#### Otras reservas:

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

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

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

El 22 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles por importe de 5.700.000 euros y el 3 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración, 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 ha aprobado una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles por importe de 7.700.005 euros.

El 24 de abril de 2025 la Junta General de Accionistas ha aprobado la compensación de la partida de resultados de ejercicios anteriores contra la cuenta de reservas disponibles, por importe de 1.275.717 euros y el 19 de noviembre de 2025 el Consejo de Administración ha aprobado una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 10.000.000 euros, el respectivo pago se hizo efectivo el día 12 de diciembre de 2025. El importe bruto por acción depende de la autocartera, de conformidad con el art. 148 de la Ley de Sociedades de Capital. El cálculo anterior se ha efectuado teniendo en cuenta la situación de la autocartera a la fecha de acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 19 de noviembre de 2025 en ejecución del acuerdo de la Junta General Ordinaria de 24 de abril de 2025. Por tanto, el importe bruto por acción está sujeto a variación en función de la autocartera existente al cierre del mercado del día 11 de diciembre de 2025. El importe efectivo pagado ha ascendido a 10.001.356 euros.

#### c) Dividendos

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

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

Con fecha 22 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 2.302.836 euros (correspondiente a 0,011721064 euros por acción) con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023. El respectivo pago se hizo efectivo el día 2 de mayo de 2024.

Con fecha 24 de abril de 2025 la Junta General de Accionistas ha aprobado una distribución de un dividendo por importe de 5.417.753 euros (correspondiente a 0,027561189 euros por acción) con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. El respectivo pago se hizo efectivo el día 12 de mayo de 2025.

Con fecha de 19 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 18.371.023 euros. El respectivo pago se hizo efectivo el día 12 de diciembre de 2025 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010. El importe efectivo desembolsado ha ascendido a 18.373.515 euros.

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



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

#### ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ PROVISIONAL

01.12.2025 - 30.11.2026

Disponibilidades Líquidas (01.12.2025)	25.873.217
(+) Previsión de cobros durante el periodo	30.721.609
Operaciones de explotación	13.837.847
Operaciones financieras	6.112.903
Operaciones de inversión	10.770.859
(-) Previsión de pagos durante el periodo	(20.698.003)
Operaciones de explotación	(6.427.380)
Operaciones por inversiones	(1.239.745)
Operaciones financieras	(13.030.878)
Disponibilidades Líquidas (30.11.2026)	35.896.823
(Dividendo a cuenta Resultados 2025 propuesto) (*)	(18.371.023)
= Excedente	17.525.800

(\*) El importe bruto por acción depende de la autocartera, de conformidad con el art. 148 de la Ley de Sociedades de Capital. El cálculo anterior se ha efectuado teniendo en cuenta la situación de la autocartera a la fecha de acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 19 de noviembre de 2025. Por tanto, el importe bruto por acción está sujeto a variación en función de la autocartera existente al cierre del mercado del día 11 de diciembre de 2025. El importe efectivo pagado asciende a 18.373.515 euros

#### d) Propuesta de distribución del resultado:

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

	2025	2024
<b>Bases de reparto:</b>		
Resultado del ejercicio	19.513.567	5.417.753
<b>Aplicación:</b>		
Dividendos	1.142.544	5.417.753
Dividendo activo a cuenta	18.371.023	-

La Sociedad se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 3.8 con respecto a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad.

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

### Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	142.619.438	162.370.485
Otros pasivos financieros	1.658.897	2.498.374
	<u>144.278.335</u>	<u>164.868.859</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	530.241	2.431.171
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	990.870	686.564
Acreedores varios	380.532	283.879
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5.811	5.522
Otros pasivos corrientes	358.207	188.756
	<u>2.265.661</u>	<u>3.595.892</u>
	<u>146.543.996</u>	<u>168.464.751</u>

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

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

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	30	27
Ratio de operaciones pagadas	30	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	13
	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	5.352.165	4.355.621
Total pagos pendientes	147.484	417.059

Adicionalmente, la Sociedad ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 5.022.948 euros que corresponden a un volumen de 446 facturas, y suponen un 93,85% sobre el valor monetario total y un 96,54% sobre el número total de facturas recibidas, durante el ejercicio 2025 (durante el ejercicio 2024 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 3.833.826 euros que corresponden a un volumen de 367 facturas y suponen un 88,02% sobre el valor monetario total y un 97,87% sobre el número total de facturas recibidas).

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

**12. INGRESOS Y GASTOS****a) Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación**

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	12.789.689	92	13.531.765	93
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	1.098.409	8	1.089.127	7
	<u>13.888.098</u>	<u>100</u>	<u>14.620.892</u>	<u>100</u>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación, que a 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascienden a 573.327 euros y 495.756 euros respectivamente.

b) Gastos de personal

	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos, salarios y asimilados	41.739	42.393
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	14.420	14.653
	<u>56.159</u>	<u>57.046</u>

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

	31/12/2025	31/12/2024
Administrativos	1	1
<b>Total empleo medio</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

No hay consejeros ni alta dirección en plantilla.

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han devengado gastos por indemnizaciones de personal.

c) Otros gastos de explotación

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

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Euros	
	2025	2024
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	64.881	99.000
Servicios de profesionales independientes	269.761	238.042
Primas de Seguros	80.706	164.126
Servicios bancarios y similares	2.897	1.209
Otros servicios	3.238.918	3.166.199
	<u>3.657.163</u>	<u>3.668.576</u>
<b>Pérdidas provisión comerciales incobrables</b>	5.404	1.207
<b>Otros gastos de gestión corriente:</b>		
Impuesto sobre bienes inmuebles	411.913	437.407
Impuestos sobre actividades económicas	82.860	82.860
Otros tributos	67.219	19.590
Otros gastos	127	2.981
	<u>562.119</u>	<u>542.838</u>
	<u>4.224.686</u>	<u>4.212.621</u>

La Sociedad registra en "Otros servicios", principalmente, los honorarios devengados en virtud de los contratos de gestión descritos en la Nota 16, por importe de 2.780.400 euros.

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros que a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a 14.300 euros y 5.720 euros, respectivamente (Nota 15 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos financieros préstamos concedidos	3.124.281	3.198.287
Ingresos por dividendos filiales	1.311.103	1.666.958
Otros ingresos financieros	19.746	24.120
	<u>4.455.130</u>	<u>4.889.365</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(3.631.783)	(4.622.564)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(568.981)	(565.399)
Otros gastos financieros	(25.000)	(25.000)
	<u>(4.225.764)</u>	<u>(5.212.963)</u>
Diferencias de cambio	(34)	-
<b>Resultado financiero</b>	<u>229.332</u>	<u>(323.598)</u>

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

#### 13. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Ejercicio 2025:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	19.513.567	-	<b>19.513.567</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(1.245.518)	-	<b>(1.245.518)</b>
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio (Nota 5 y 7)	(2.517.931)	-	<b>(2.517.931)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>15.750.118</b>	-	<b>15.750.118</b>

Ejercicio 2024:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	5.417.753	-	<b>5.417.753</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(1.583.610)	-	<b>(1.583.610)</b>
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio (Nota 5 y 7)	2.206.910	-	<b>2.206.910</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>6.041.053</b>	-	<b>6.041.053</b>

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

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ni durante el ejercicio 2024.

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

El total de bases imponibles pendientes de compensar no activadas a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.950.926 euros, las cuales fueran generadas por el resultado en el ejercicio 2016. El total de bases imponibles pendientes de compensar es atribuible al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y no al régimen SOCIMI.

#### Inspecciones fiscales

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

## **OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

#### Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

##### a) Créditos con la Administración Pública

	Euros	
	2025	2024
H.P. Deudora por IVA	17.606	14.019
Retenciones a cobrar	1.216.772	1.217.608
	<b>1.234.378</b>	<b>1.231.627</b>

##### b) Deudas con la Administración Pública

	Euros	
	2025	2024
H.P. Acreedora por IVA	135.588	186.158
Retenciones practicadas	3.473.166	868
Organismos de la Seg. Social	3.208	2.898
	<b>3.611.962</b>	<b>189.923</b>

Las retenciones practicadas se han generado por la distribución del dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 18.371.023 euros, aprobado el 19 de noviembre de 2025 por el Consejo de Administración de la Sociedad, cuyo pago se hizo efectivo el 12 de diciembre de 2025.

## **14. COMPROMISOS**

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

## **15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 14.300 euros y 5.720 euros respectivamente.

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

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida la Sociedad tiene contratado un seguro de vida para el personal contratado cuyo importe ha ascendido a 82 euros. Por lo que se refiere al seguro de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscrita una póliza cuyo importe ha ascendido a 19.305 euros.

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

#### b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

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

#### c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

## 16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Euros	
	2025	2024
<b>Créditos con empresas del grupo (Nota 8)</b>		
Olimpo Asset 1, S.A.	4.844.675	5.069.675
Olimpo Asset 3, S.A.	17.073.807	17.418.807
Olimpo Asset 2, S.A.	3.878.108	3.946.108
Olimpo Asset 4, S.A.	27.219.134	28.013.134
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.537	15.727.537
Olimpo Asset 6, S.A.	5.845.271	5.845.271
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	5.355.122
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	6.853.191
<b>Total</b>	<b>86.796.845</b>	<b>88.228.845</b>
<b>Cuentas a cobrar a empresas del grupo (Nota 8)</b>		
Olimpo Asset 1, S.A.	55.781	55.973
Olimpo Asset 3, S.A.	196.727	202.792
Olimpo Asset 2, S.A.	45.737	46.145
Olimpo Asset 4, S.A.	316.114	321.425
Olimpo Asset 5, S.A.	200.826	198.932
Olimpo Asset 6, S.A.	73.891	73.257
Olimpo Asset 7, S.A.	70.231	68.848
Olimpo Asset 8, S.A.	89.019	87.302
<b>Total</b>	<b>1.048.326</b>	<b>1.054.674</b>
<b>Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 11)</b>		
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	(554.944)	(282.462)
Bankinter Investment SGEIC, S.A.(*)	(423.554)	(396.406)
Bankinter, S.A. (*)	(1.169)	(1.168)
Sierra Portugal S.A.	(37)	(6.528)
<b>Total</b>	<b>(979.704)</b>	<b>(686.564)</b>

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Euros	
	2025	2024
<b>Gastos de explotación</b>		
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	1.318.091	1.300.274
Bankinter, S.A. (*)	14.001	14.000
Bankinter Investment SGEIC, S.A. (*)	1.448.308	1.420.272
Sierra Portugal, S.A.	-	6.452
	<b>2.780.400</b>	<b>2.740.997</b>
<b>Prestación de servicios</b>		
Olimpo Asset 1, S.A.	40.499	35.372
Olimpo Asset 3, S.A.	145.821	139.468
Olimpo Asset 2, S.A.	41.184	40.131
Olimpo Asset 4, S.A.	259.497	252.613
Olimpo Asset 5, S.A.	230.855	229.087
Olimpo Asset 6, S.A.	83.087	80.948
Olimpo Asset 7, S.A.	85.873	82.682
Olimpo Asset 8, S.A.	106.597	102.630
	<b>993.413</b>	<b>962.931</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Olimpo Asset 1, S.A.	223.542	239.040
Olimpo Asset 3, S.A.	1.045.045	1.125.360
Olimpo Asset 2, S.A.	176.461	146.807
Olimpo Asset 4, S.A.	1.291.575	1.421.994
Olimpo Asset 5, S.A.	1.058.109	1.289.637
Olimpo Asset 6, S.A.	207.426	207.994
Olimpo Asset 7, S.A.	190.032	190.553
Olimpo Asset 8, S.A.	243.193	243.859
	<b>4.435.383</b>	<b>4.865.244</b>

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

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

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

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

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

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

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

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

Otras Reservas por resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 1.080.073 euros procedentes del resultado generado en el ejercicio 2020.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 18.373.515 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo por importe de 5.417.753 euros, con cargo a los resultados del ejercicio de 2024, sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo por importe de 2.302.836 euros, con cargo a los resultados del ejercicio de 2023, sujeto al tipo de gravamen del 19 %, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

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

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

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

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

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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

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

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

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

Distribución, en diciembre de 2025, de un dividendo de 10.001.356.000 euros, con cargo a reservas disponibles de la Sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en diciembre de 2024, de un dividendo de 7.700.005 euros, con cargo a reservas disponibles de la Sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución, en abril de 2024, de un dividendo de 5.700.000 euros, con cargo a reservas disponibles de la Sociedad sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018, 19 de noviembre de 2018, 25 de abril de 2019, 30 de septiembre de 2019, 29 de junio de 2020, 15 de abril de 2021, 11 de noviembre de 2021, 21 de abril de 2022, 29 de noviembre de 2022, 18 de abril de 2023, 15 de noviembre de 2023, 22 de abril de 2024, 3 de diciembre de 2024, 24 de abril de 2025 y 19 de noviembre de 2025, la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.

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

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



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

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

No es de aplicación.

## 18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 45.630 euros (2024: 44.435 euros).

Adicionalmente, en el ejercicio 2025 se devengaron por otros servicios de verificación un importe de 18.217 euros (2024: 17.825 euros).



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2025 y 2024.

**19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

##### 1.1 Estrategia

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

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

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

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

El aspecto más relevante del ejercicio 2025 ha sido el inicio de una estrategia de desinversión selectiva de activos no estratégicos, en línea con el objetivo de optimización del portfolio. Esta estrategia comenzó en el segundo trimestre con la venta del local de Mallorca operado por Desigual y continuó en el mes de julio con la desinversión de cuatro activos adicionales: un local en León operado por Mango, un local en Madrid operado por Kiwoko y la venta conjunta de dos locales ubicados en Galaria y Calahorra, operados por Forum Sport y Eroski, respectivamente.

Por otra parte, durante el tercer trimestre finalizaron las obras de subdivisión del activo ubicado en Berango, iniciándose la actividad comercial en el cuarto trimestre con la apertura de operadores de primer nivel como JYSK, Primaprix y Action, además de Decathlon, reforzando así el atractivo y posicionamiento del activo.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con un total de 31 activos en España y Portugal, siguiendo los parámetros establecidos en los estatutos de la Sociedad y con el objetivo de continuar optimizando el portfolio de activos de la compañía.

##### 1.2 Inversiones

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

- 3 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), y un Decathlon, en Bilbao (España).
- 2 supermercados: un Mercadona en Oviedo (España) y un Aldi en Sanlúcar de Barrameda (España).



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

- 2 supermercados de gran superficie: dos Eroski en Tolosa y Guernica (España).
- 2 hipermercados: un Carrefour en Logroño (España) y un Eroski en Calahorra (España).

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

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

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

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

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

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

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

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

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

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

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

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

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

Finalmente, durante el último año 2025, la sociedad ha realizado la venta de 5 activos en 4 transacciones:

- Venta: 1 activo ubicado en Mallorca, operado por Desigual (España).
- Venta: 1 activo ubicado en Madrid, operado por Kiwoko (España).
- Venta: 1 activo ubicado en León, operado por Mango (España).
- Venta: 2 activos ubicados en Calahorra y Galaria, operados por Eroski y Forum Sport, respectivamente (España).

### 1.3 Estructura financiera

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

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

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

Posteriormente, en febrero de 2022, Olimpo Real Estate, S.A firmó una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por importe inicial de €140 millones, e igualmente firmó una modificación del préstamo hipotecario bilateral, inicialmente con vencimiento a 11 de octubre de 2023, y por importe de €38,3 millones. Ambas modificaciones tienen como finalidad principal la

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

extensión del vencimiento de las citadas financiaciones hasta el 10 de febrero de 2027 y se encuadran en la ejecución del plan de negocio de la sociedad.

#### 1.4 Estructura organizativa

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

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

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

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

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

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

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



## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

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

## 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas de la Sociedad ascendieron a 12.216.362 euros en el año 2025.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones y los deterioros, lo que hace un importe total de 19.284.235 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2025 a un total de 4.970.605 euros y el patrimonio neto a un total de 130.145.785 euros.

La Sociedad ha cerrado el año 2025 con un resultado positivo de 19.513.567 euros. Los Administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo realizado inversiones y desinversiones, desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2025 para conseguir una cartera diversificada en cuanto a localización, en España y Portugal, tipología, con seis tipos de productos diferentes (stand alone o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, supermercados de gran superficie, supermercados y locales de calle o High Street) y operadores, siempre primando que los mismos sean de primer nivel.

## 3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica: la política de inversión de la Sociedad se basa en que su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o portuguesa podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.
- Riesgo relativo al tipo de interés asociado a la deuda financiera, limitado al realizar en 2022 modificaciones en los contratos de financiación para extender el vencimiento a 2027 y estableciendo un tipo de interés fijo para el 74% de la deuda.



**Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025**

- Riesgo de mercado, en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales, las alteraciones de precios de los activos y la compresión de la yield.
- Riesgo de ocupación, los ingresos están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado. Asimismo, bajo el contrato de gestión inmobiliaria la Sociedad tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.

**4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

**5. INFORMACIÓN I+D+i**

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2025 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

**6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Los parámetros bursátiles de 2025 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2025 (€/acción): 0,95 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -5% (precio de salida 1,00 €).
- Capitalización bursátil al cierre de 2025: 186.860.450 (sobre un número de acciones de 196.695.211).
- Cotización máxima del periodo: 1,04 €
- Cotización mínima del periodo: 0,91 €
- Volumen negociado (títulos): 2.278.475 acciones.
- Volumen total negociado (sin bloques): 528.475 acciones.

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

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





## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

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

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

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

## 8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio. Tal como está previsto en el plan de negocios, durante el año 2025 se han distribuido los siguientes dividendos:

## OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

1. Dividendo por un importe bruto total de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (5.417.753 €), con cargo al resultado del ejercicio 2024.
2. Dividendo por un importe bruto total de VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL VEINTITRES EUROS (28.371.023 €), con arreglo al siguiente desglose:
  - i. dividendo a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio 2025, en la cantidad de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL VEINTITRES EUROS (18.371.023 €);
  - ii. devolución de reservas voluntarias de libre distribución, en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de 2025, y por delegación de su ejecución en el Consejo de Administración, en la cantidad de DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000 €).

Los importes brutos por acción dependen de la autocartera, de conformidad con el art. 148 de la Ley de Sociedades de Capital. El cálculo anterior se ha efectuado teniendo en cuenta la situación de la autocartera a la fecha de acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 19 de noviembre de 2025 así como en ejecución del acuerdo de la Junta General Ordinaria de 24 de abril de 2025. Por tanto, el importe bruto por acción está sujeto a variación en función de la autocartera existente al cierre del mercado del día 11 de diciembre de 2025.

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

#### 9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

#### 10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

#### 11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025.



Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2025

## 12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

La Sociedad está cumpliendo los objetivos previstos en materia de distribuciones, habiendo repartido hasta la fecha un total de 125,6 millones de euros a los inversores. Esto supone una distribución anual media del 7,1%, incluyendo los dos años del periodo de inversión, así como una distribución acumulada equivalente al 63,8% del capital inicialmente aportado.

La cartera ha logrado mantener su valor a pesar de haber absorbido un incremento de los tipos de interés superior a 400 puntos básicos en los últimos años. Este comportamiento se explica principalmente por la indexación de las rentas de alquiler a la inflación, la cobertura de tipos de interés asociada a la financiación y la tipología de los activos en cartera, que han mantenido niveles de ocupación cercanos al 100% desde la finalización del periodo de inversión. Asimismo, la duración media de los contratos de arrendamiento supera los 23,6 años, con plazos de obligado cumplimiento próximos a 5,8 años, lo que proporciona una elevada visibilidad sobre los flujos de caja futuros.

En 2025, el mercado inmobiliario en España ha mostrado una evolución estable, respaldada por un entorno macroeconómico sólido, una inflación contenida y un mercado laboral resiliente. Las *prime yields* se han mantenido mayoritariamente estables, con ligeros descensos en los segmentos industrial-logístico y de oficinas durante el último trimestre. Este contexto, junto con la mejora de las condiciones financieras, favorece una recuperación gradual de la inversión y un potencial de mejora en las valoraciones a medio plazo.

En este entorno, el Consejo de la Sociedad acordó la prórroga tácita del Periodo de Gestión durante 2025. Esta decisión ha permitido distribuir a los inversores más del 7% del capital invertido tras la reducción de deuda, así como avanzar en la estrategia de desinversión selectiva de activos no estratégicos, iniciada en el segundo trimestre.

La Sociedad continuara trabajando en la materialización de ventas adicionales de activos a lo largo de 2026.

En el marco de Ores Socimi, el sector mantiene su atractivo para los inversores que buscan rentabilidad recurrente. En la valoración semestral de la cartera a diciembre de 2025 se ha observado una revalorización generalizada, reflejo de la estabilización de las yields.

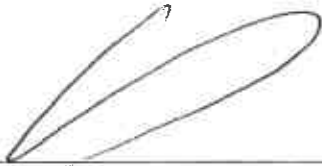
El impacto del incremento de las yields registrado en los últimos años ha sido parcialmente compensado por el crecimiento de las rentas indexadas al IPC en los contratos de arrendamiento. Este comportamiento pone de manifiesto la solidez de la cartera, compuesta por activos de alta calidad, inquilinos de primer nivel y contratos de largo plazo, así como una adecuada diversificación geográfica y por tipología de activo.

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (52 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



D. Luis Mota Duárte  
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (52 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



---

D. Javier Nieto Jáuregui  
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (52 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona  
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (52 páginas para las Cuentas Anuales y 9 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

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



D. Fernando Moreno Marcos  
Presidente

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

Informe de auditoría  
Cuentas anuales consolidadas  
a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión consolidado





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

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

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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.

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

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias ascienden a 274.252.622 euros y representan aproximadamente el 97% del total del activo consolidado, tal y como se desprende del balance de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

A este fin, el Grupo compara al menos al cierre del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de un experto independiente de la dirección. En 2025, el Grupo ha registrado una reversión de deterioro de valor neta por importe de 2.518.185 euros tal y como se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

Para las bajas del ejercicio, hemos comprobado el tratamiento de acuerdo con la política contable y su correcto registro con documentación soporte.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2025 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

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

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

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

### Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, 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 2025 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)



Federico González Iglesias (24239)

20 de marzo de 2026

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06493

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

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

**Cuentas Anuales Consolidadas  
31 de diciembre de 2025**



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

### ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Nota		Página
	Balance consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	6
	Estado de flujos de efectivo consolidado	8
	Memoria las cuentas anuales consolidadas	9
1	Sociedades del Grupo	9
2	Bases de presentación	12
3	Criterios contables	14
	3.1 Sociedades dependientes	14
	3.2 Inmovilizado intangible	16
	3.3 Inversiones inmobiliarias	17
	3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	17
	3.5 Activos financieros	17
	3.6 Patrimonio neto	20
	3.7 Pasivos financieros	21
	3.8 Impuestos corrientes y diferidos	21
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	22
	3.10 Reconocimiento de ingresos	22
	3.11 Distribución de dividendos	23
	3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24
	3.13 Medio ambiente	24
	3.14 Combinaciones de negocios	24
	3.15 Transacciones entre partes vinculadas	24
	3.16 Información segmentada	25
	3.17 Arrendamientos	25
4	Gestión del riesgo financiero	25
	4.1 Factores de riesgo financiero	26
	4.2 Gestión del capital	26
	4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros	26
5	Información segmentada	27
6	Inversiones inmobiliarias	29
7	Análisis de instrumentos financieros	31
8	Activos financieros a coste amortizado	35
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36
10	Fondos propios	36
11	Pasivos financieros a coste amortizado	39
12	Ingresos y gastos	40
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	42
14	Compromisos	44
15	Consejo de Administración y alta dirección	45
16	Otras operaciones con partes vinculadas	45
17	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021	46
18	Honorarios de auditores de cuentas	49
19	Hechos posteriores al cierre	49

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

### BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2025 y 2024

(Expresados en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado material		-	32
Inversiones inmobiliarias	5, 6	274.252.622	309.626.385
Inversiones financieras a largo plazo	5, 7 y 8	1.250.327	1.254.734
Activos por impuestos diferidos	13	16.686	39.682
<b>Total activo no corriente</b>		<b>275.519.635</b>	<b>310.920.833</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.430.864	1.548.346
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5, 7 y 8	109.045	165.614
Créditos con las Administraciones Públicas	13	1.243.598	1.231.783
Deudores varios	5, 7 y 8	78.221	150.949
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8 y 9	233	762
Periodificaciones a corto plazo		120.260	138.259
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	5.425.580	2.028.022
<b>Total activo corriente</b>		<b>6.976.937</b>	<b>3.715.389</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>282.496.572</b>	<b>314.636.222</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

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

### BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	10	19.669.521	19.669.521
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	10	(92.022)	(148.163)
Reservas	10	109.690.076	120.679.306
Resultados de ejercicios anteriores	10	-	(1.275.717)
Resultado consolidado del ejercicio	10	20.266.263	5.705.596
Dividendo activo a cuenta	10	(18.373.515)	-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>131.160.323</b>	<b>144.630.543</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo		144.371.977	165.006.334
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	142.619.438	162.370.485
Otros pasivos financieros	7 y 11	1.752.539	2.635.849
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>144.371.977</b>	<b>165.006.334</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo		942.394	2.712.659
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	530.241	2.431.171
Otros pasivos financieros		412.153	281.488
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.021.878	2.286.686
Proveedores otras partes vinculadas	7, 11 y 16	989.556	717.406
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	3.918.435	475.535
Pasivos por impuesto corriente	13	152.423	227.997
Otros acreedores	7 y 11	717.918	628.113
Otros pasivos corrientes	7 y 11	243.546	237.635
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>6.964.272</b>	<b>4.999.345</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>282.496.572</b>	<b>314.636.222</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresadas en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>23.421.430</b>	<b>24.005.347</b>
Prestaciones de servicios	12	23.421.430	24.005.347
<b>Otros ingresos explotación</b>		<b>196.915</b>	<b>198.994</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12	196.915	198.994
<b>Gastos de personal</b>		<b>(56.170)</b>	<b>(57.046)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	12	(42.578)	(42.988)
Cargas sociales		(13.592)	(14.058)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(5.268.854)</b>	<b>(5.158.077)</b>
Servicios exteriores	12	(4.553.386)	(4.502.450)
Tributos		(705.158)	(682.191)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8	585	33.192
Otros gastos de gestión corriente		(10.895)	(6.628)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado</b>		<b>(5.147.983)</b>	<b>(5.251.768)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias</b>		<b>11.974.450</b>	<b>(2.206.484)</b>
Deterioros y pérdidas	6	2.518.185	(2.206.484)
Resultado por enajenaciones y otras	6	9.456.265	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>25.119.788</b>	<b>11.530.966</b>
Ingresos financieros		24.037	28.522
Gastos financieros		(4.225.766)	(5.212.963)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(4.201.729)</b>	<b>(5.184.441)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>20.918.059</b>	<b>6.346.525</b>
Impuesto sobre beneficios	13	(651.796)	(640.929)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>20.266.263</b>	<b>5.705.596</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2025 Y 2024**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2025 Y 2024**

(Expresados en Euros)

	<b>Notas</b>	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	12	<b>20.266.263</b>	<b>5.705.596</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>20.266.263</b>	<b>5.705.596</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresados en Euros)

	Capital	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 10	Nota 10	
<b>SALDO, FINAL PERIODO 31 DE DICIEMBRE 2023</b>	<b>19.669.521</b>	<b>134.065.615</b>	<b>(1.275.717)</b>	<b>(179.783)</b>	<b>6.916.532</b>	<b>(4.600.000)</b>	<b>154.596.168</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	5.705.596	-	5.705.596
Operaciones con socios y propietarios:							
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	31.620	-	-	31.620
Distribución de dividendos	-	(13.400.005)	(6.902.836)	-	-	4.600.000	(15.702.841)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	13.696	6.902.836	-	(6.916.532)	-	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>19.669.521</b>	<b>120.679.306</b>	<b>1.275.717</b>	<b>148.163</b>	<b>5.705.596</b>	<b>-</b>	<b>144.630.543</b>
<b>SALDO, FINAL PERIODO 31 DE DICIEMBRE 2024</b>	<b>19.669.521</b>	<b>120.679.306</b>	<b>(1.275.717)</b>	<b>(148.163)</b>	<b>5.705.596</b>	<b>-</b>	<b>144.630.543</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	20.266.263	-	20.266.263
Operaciones con socios y propietarios:							
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	56.141	-	-	56.141
Distribución de dividendos	-	(15.419.109)	-	-	-	(18.373.515)	(33.792.624)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	4.429.879	1.275.717	-	(5.705.596)	-	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>	<b>19.669.521</b>	<b>109.690.076</b>	<b>-</b>	<b>92.022</b>	<b>20.266.263</b>	<b>18.373.515</b>	<b>131.160.329</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresado en Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		20.918.059	6.346.525
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	12	(24.037)	(28.522)
Gastos financieros	12	4.225.766	5.212.963
Correcciones valorativas por deterioro	6	(2.518.185)	2.206.484
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(585)	(33.192)
Resultados por bajas en activos	6	(9.456.265)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	5.147.983	5.251.768
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	105.387	73.906
Otros activos corrientes		(3.410)	(13.381)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 11	3.836.240	62.443
Otros pasivos corrientes		14.933	(39.972)
Otros activos y pasivos no corrientes		(917.092)	(274.295)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(3.808.201)	(4.719.915)
Cobros de intereses		24.566	27.760
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(712.780)	(573.192)
Otros cobros (pagos)		24.497	334.882
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>16.856.876</b>	<b>13.834.262</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Cobros por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	43.521.479	-
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	(1.174.772)	(366.251)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>42.346.707</b>	<b>(366.251)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		56.141	31.620
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	7	(22.069.542)	(1.473.073)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos	10	(33.792.624)	(15.702.841)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(55.806.025)</b>	<b>(17.144.294)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>3.397.558</b>	<b>(3.676.283)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</b>	9	2.028.022	5.704.305
<b>Efectivo y equivalentes al final del ejercicio</b>	9	5.425.580	2.028.022

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**(Expresada en Euros)**

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.



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

A 31 de diciembre de 2025, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A., Olimpo Asset 4, S.A., Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A., sociedades dependientes (Nota 1.2).

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

### Régimen regulatorio

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

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

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

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

### **1.2 Sociedades dependientes**

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



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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

31 de diciembre de 2025		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Asset 1, S.A.	Maia (Portugal)	50.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 3, S.A.	Maia (Portugal)	60.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A.	Maia (Portugal)	1.111.991	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 4, S.A.	Maia (Portugal)	5.755.700	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 5, S.A.	Maia (Portugal)	9.183.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	5.162.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	5.954.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	6.914.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		34.192.290					

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 Asset 1, S.A.	Maia (Portugal)	50.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 3, S.A.	Maia (Portugal)	60.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A.	Maia (Portugal)	1.111.991	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 4, S.A.	Maia (Portugal)	5.755.700	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 5, S.A.	Maia (Portugal)	9.998.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	5.620.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	6.484.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	7.504.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		36.585.290					

Las anteriores sociedades no son cotizadas.

### Transacciones en 2025:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

### Transacciones en 2024:

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

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.

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

d) Que la Sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad dominante o de otra dominada por ésta.

2. Cuando una Sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

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

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

## **2 BASES DE PRESENTACIÓN**

a) Imagen fiel

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

Estos estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016, Real Decreto 1/2021 y la Ley 7/2024), en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

En 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 Plan General Contable.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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





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

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

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

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

### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

### Impuesto sobre beneficios

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

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

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

#### d) Comparación de la información

El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2025 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.

#### e) Agrupación de partidas

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



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

### **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 2025 son las siguientes:

#### **3.1 Sociedades dependientes**

##### **a) Adquisición de control**

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

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

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

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

##### **b) Adquisición por etapas**

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

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



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

### c) Métodos de consolidación

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

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

### d) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

1. No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
2. El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
3. Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;



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

4. La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido; y
5. El ajuste necesario resultante de los puntos 1, 3 y 4 anteriores se contabilizará en reservas.

### **e) Pérdida de control**

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

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

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

### **3.2 Inmovilizado intangible**

#### **Aplicaciones informáticas**

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

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

### **3.3 Inversiones inmobiliarias**

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

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

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede



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

ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

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

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

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

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

### 3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

### 3.5 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

- 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
- 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



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

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 considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### *Valoración posterior*

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

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

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

### *Deterioro del valor*

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

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

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

### *Activos financieros a coste*

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

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas 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.



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

- 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 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

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

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.

### **3.6 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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



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

### **3.7 Pasivos financieros**

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

#### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

### **3.8 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

#### Régimen SOCIMI:

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

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

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

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

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

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

### **3.9 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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



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

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

### Prestación de servicios

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

### Ingresos por intereses

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

### **3.11 Distribución de dividendos**

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

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

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



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

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

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

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

### **3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

### **3.13 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 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

### **3.14 Combinaciones de negocio**

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

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

### **3.15 Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

a) Aportación no dineraria

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

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

### **b) Fusión y escisión**

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

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

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

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

### **c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución**

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

## **3.16 Información segmentada**

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

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

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

## **3.17 Arrendamientos**

### Cuando el Grupo es el arrendador

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



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

### **4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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

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

#### **4.1 Gestión del riesgo financiero**

##### **a) Riesgo de mercado:**

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

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

##### **b) Riesgo de crédito:**

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

##### **c) Riesgo de liquidez:**

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

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se muestra en la Nota 7.

##### **d) Riesgo de ocupación:**

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



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

### 4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2025 la ratio de apalancamiento financiero neto es 50% (31 de diciembre de 2024: 53%). Se calcula como  $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$ :

	31/12/2025	31/12/2024
Deuda financiera	143.149.679	164.801.656
Patrimonio Neto	131.160.323	144.630.543
Caja	5.425.580	2.028.022
Apalancamiento neto	50,21%	52,60%

### 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

## 5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

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

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



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

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

### 31 de diciembre de 2025

	TOTAL					TOTAL
	Inmobiliario	Corporativo	31/12/2025	España	Portugal	31/12/2025
Importe neto de la cifra de negocios	23.421.430	-	23.421.430	12.789.688	10.631.742	23.421.430
Otros ingresos de explotación	196.915	-	196.915	105.002	91.913	196.915
Otros gastos de explotación	(4.562.357)	(706.497)	(5.268.854)	(4.224.712)	(1.044.142)	(5.268.854)
Gastos de personal	-	(56.170)	(56.170)	(56.170)	-	(56.170)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.147.983)	-	(5.147.983)	(2.297.467)	(2.850.516)	(5.147.983)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	11.974.450	-	11.974.450	11.974.450	-	11.974.450
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>25.882.455</b>	<b>(762.667)</b>	<b>25.119.788</b>	<b>18.290.791</b>	<b>6.828.997</b>	<b>25.119.788</b>
Ingresos financieros	-	24.037	24.037	19.746	4.291	24.037
Gastos financieros	(4.225.766)	-	(4.225.766)	(4.225.766)	-	(4.225.766)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(4.225.766)</b>	<b>24.037</b>	<b>(4.201.729)</b>	<b>(4.206.020)</b>	<b>4.291</b>	<b>(4.201.729)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>21.656.689</b>	<b>(738.630)</b>	<b>20.918.059</b>	<b>14.084.771</b>	<b>6.833.288</b>	<b>20.918.059</b>
Impuesto sobre beneficios	-	(651.796)	(651.796)	-	(651.796)	(651.796)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>21.656.689</b>	<b>(1.390.426)</b>	<b>20.266.263</b>	<b>14.084.771</b>	<b>6.181.492</b>	<b>20.266.263</b>

### 31 de diciembre de 2024

	TOTAL					TOTAL
	Inmobiliario	Corporativo	31/12/2024	España	Portugal	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	24.005.347	-	24.005.347	13.531.765	10.473.582	24.005.347
Otros ingresos de explotación	198.812	182	198.994	126.197	72.797	198.994
Otros gastos de explotación	(4.473.200)	(684.877)	(5.158.077)	(4.212.618)	(945.459)	(5.158.077)
Gastos de personal	(234)	(56.812)	(57.046)	(57.046)	-	(57.046)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.251.768)	-	(5.251.768)	(2.403.390)	(2.848.378)	(5.251.768)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(2.206.484)	-	(2.206.484)	(2.206.484)	-	(2.206.484)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>12.272.473</b>	<b>(741.507)</b>	<b>11.530.966</b>	<b>4.778.424</b>	<b>6.752.542</b>	<b>11.530.966</b>
Ingresos financieros	-	28.522	28.522	24.121	4.401	28.522
Gastos financieros	(5.212.963)	-	(5.212.963)	(5.212.963)	-	(5.212.963)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(5.212.963)</b>	<b>28.522</b>	<b>(5.184.441)</b>	<b>(5.188.842)</b>	<b>4.401</b>	<b>(5.184.441)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>7.059.510</b>	<b>(712.985)</b>	<b>6.346.525</b>	<b>(410.418)</b>	<b>6.756.943</b>	<b>6.346.525</b>
Impuesto sobre beneficios	-	(640.929)	(640.929)	-	(640.929)	(640.929)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>7.059.510</b>	<b>(1.353.914)</b>	<b>5.705.596</b>	<b>(410.418)</b>	<b>6.116.014</b>	<b>5.705.596</b>

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





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

### 31 de diciembre de 2025

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

### 31 de diciembre de 2024

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2024	España	Portugal	TOTAL 31/12/2024
Inmovilizado material	32	-	32	-	32	32
Inversiones inmobiliarias	309.626.385	-	309.626.385	183.354.052	126.272.333	309.626.385
Otros activos no corrientes	1.254.734	-	1.254.734	1.104.832	149.902	1,254.734
Activos por impuestos diferidos	-	39.682	39.682	-	39.682	39.682
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>310.881.151</b>	<b>39.682</b>	<b>310.920.833</b>	<b>184.458.884</b>	<b>126.461.949</b>	<b>310.920.833</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	293.611	1.254.735	1,548.346	1,285.464	262.882	1,548.346
Periodificaciones a corto plazo	125.060	13.199	138.259	67.970	70.289	138.259
Otros activos corrientes	-	762	762	-	762	762
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	2.028.022	2,028.022	1,401.300	626.722	2,028.022
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>418.671</b>	<b>3,296,718</b>	<b>3,715,389</b>	<b>2,754,734</b>	<b>960,655</b>	<b>3,715,389</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>311,299,822</b>	<b>3,336,400</b>	<b>314,636,222</b>	<b>187,213,618</b>	<b>127,422,604</b>	<b>314,636,222</b>
Deudas con entidades de crédito	162.370.485	-	162.370.485	162.370.485	-	162.370.485
Otros pasivos financieros	2.635.849	-	2.635.849	2.498.375	137.474	2.635.849
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>165.006.334</b>	<b>-</b>	<b>165.006.334</b>	<b>164.868.860</b>	<b>137.474</b>	<b>165.006.334</b>
Deudas a corto plazo	2.431.171	-	2,431,171	2,431,171	-	2,431,171
Otros pasivos financieros	228.843	52.645	281.488	188.755	92.733	281.488
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.894.082	392.604	2,286,686	1,204,570	1,082,116	2,286,686
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4,554,096</b>	<b>445,249</b>	<b>4,999,345</b>	<b>3,824,496</b>	<b>1,174,849</b>	<b>4,999,345</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>169,560,430</b>	<b>445,249</b>	<b>170,005,679</b>	<b>168,693,356</b>	<b>1,312,323</b>	<b>170,005,679</b>

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

### 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario y otras instalaciones	Otro Inmovilizado	Anticipos e Inmovilizado en curso	TOTAL
<b>Valor contable a 31/12/2023</b>	<b>126.718.352</b>	<b>186.327.787</b>	<b>3.505.434</b>	-	<b>41.443</b>	<b>135.290</b>	<b>316.728.306</b>
Altas	-	22.576	99.585	-	15.715	218.423	356.299
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	(2.206.484)	-	-	-	-	(2.206.484)
Dotación para amortización	-	(4.803.981)	(440.013)	-	(7.742)	-	(5.251.736)
<b>Saldo a 31/12/2024</b>	<b>126.718.352</b>	<b>179.339.898</b>	<b>3.165.006</b>	-	<b>49.416</b>	<b>353.713</b>	<b>309.626.385</b>
Coste	126.718.352	225.121.487	6.691.858	250	67.327	353.713	358.952.987
Amortización acumulada	-	(31.758.032)	(3.526.852)	(250)	(17.911)	-	(35.303.045)
Pérdidas por deterioro	-	(14.023.557)	-	-	-	-	(14.023.557)
<b>Valor contable a 31/12/2024</b>	<b>126.718.352</b>	<b>179.339.898</b>	<b>3.165.006</b>	-	<b>49.416</b>	<b>353.713</b>	<b>309.626.385</b>
Altas	-	359.086	754.837	-	100.000	107.294	1.321.217
Trasposos	-	268.729	14.034	-	-	(282.763)	-
Salidas, bajas o reducciones	(18.016.439)	(17.933.466)	(1.725.599)	-	-	-	(37.675.504)
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	2.518.185	-	-	-	-	2.518.185
Salidas, bajas o reducciones de amortizaciones	-	2.517.957	1.092.333	-	-	-	3.610.290
Dotación para amortización	-	(4.673.870)	(392.272)	-	(81.809)	-	(5.147.951)
<b>Saldo a 31/12/2025</b>	<b>108.701.913</b>	<b>162.396.519</b>	<b>2.908.339</b>	-	<b>67.607</b>	<b>178.244</b>	<b>274.252.622</b>
Coste	108.701.913	207.815.836	5.735.130	250	167.327	178.244	322.598.700
Amortización acumulada	-	(33.913.945)	(2.826.791)	(250)	(99.720)	-	(36.840.706)
Pérdidas por deterioro	-	(11.505.372)	-	-	-	-	(11.505.372)
<b>Valor contable a 31/12/2025</b>	<b>108.701.913</b>	<b>162.396.519</b>	<b>2.908.339</b>	-	<b>67.607</b>	<b>178.244</b>	<b>274.252.622</b>

Las altas del ejercicio 2025 se corresponden, en su mayoría, con los costes de segregación del local sito en Berango de forma que se ha dado entrada a tres nuevos operadores por importe de 1.206.258 euros.

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

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

Las citadas ventas han generado un beneficio neto por importe de 9.456.265 euros (ya deducidos 973.521 euros por gastos de transacción), registrado bajo el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante no adquirió ningún activo.

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

El Grupo, al menos al cierre de cada ejercicio, revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee (Nota 6 f).

A 31 de diciembre de 2025, no se ha registrado deterioro en los inmuebles de España (31 de diciembre de 2024: 3.064.794 euros en España). Por otro lado, se ha revertido deterioro por importe total de 2.518.185 euros en los inmuebles de España (31 de diciembre de 2024: 858.310 euros en los inmuebles de España). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro acumulado en España por importe de 11.505.372 euros.



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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por arrendamiento	23.421.430	24.005.347
Otros ingresos ordinarios	196.915	198.812
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.562.357)	(4.473.200)

A 31 de diciembre de 2025 y 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Menos de un año	20.127.712	21.796.318
Entre uno y cinco años	55.689.657	68.851.902
Más de cinco años	47.278.608	70.246.096
Contratos renovados automáticamente *	-	641.392
	<u>123.095.977</u>	<u>161.535.708</u>

\* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

### c) Seguros

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias del Grupo, detalladas en la Nota 6, están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios por importe de 111,2 millones de euros y 32,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 (31 de diciembre de 2024: 130,6 millones de euros y 34,8 millones de euros).

### e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que siguen en uso suman 134.118 euros y 85.678 euros, correspondientes a instalaciones técnicas.

### 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 Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2025 - "Red Book".



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

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

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

El valor de mercado del portfolio de sus activos a 31 de diciembre de 2025 asciende a un total de 329.837.000 euros. Esta valoración ha sido realizada según la metodología RICS por la compañía Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., por un total de 31 activos que conforman el portfolio.

### 7 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### a) Análisis por categorías

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

	Activos financieros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Valores representativos de deuda					
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste amortizado	1.250.327	1.254.734	187.499	317.325	1.437.826	1.572.059
	1.250.327	1.254.734	187.499	317.325	1.437.826	1.572.059

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	142.619.438	162.370.485	1.752.539	2.635.849	144.371.977	165.006.334
	142.619.438	162.370.485	1.752.539	2.635.849	144.371.977	165.006.334

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

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	530.241	2.431.171	2.363.173	1.864.642	2.893.414	4.295.813
	530.241	2.431.171	2.363.173	1.864.642	2.893.414	4.295.813

A 31 de diciembre de 2025, el importe de "Créditos / Otros" a largo plazo por importe de 1.752.539 euros corresponde su mayor parte a fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (1.659.415 euros) (31 de diciembre de 2024: 2.634.725 euros).

A 31 de diciembre de 2025 el importe de "Créditos / Otros" a corto plazo por importe de 2.363.173 euros (31 de diciembre de 2024: 1.864.642 euros) corresponde a:

- las deudas por pagar con los acreedores comerciales del Grupo, las provisiones por facturas pendientes de recibir, así como adelantos de clientes por importe de 1.763.039 euros (31 de diciembre de 2024: 1.384.323 euros);
- rentas diferidas por importe 243.547 euros (31 de diciembre de 2024: 237.634 euros);
- el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado por el importe de 106.270 euros (31 de diciembre de 2024: 106.270 euros) corresponde al valor retenido sobre el precio de compra para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora en la adquisición de un hipermercado arrendado a Carrefour;
- otras deudas a proveedores de inmovilizado por importe 164.531 euros (31 de diciembre de 2024: 65.560 euros);
- y las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 85.786 euros (31 de diciembre de 2024: 70.854 euros).

### Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

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

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

- Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante tiene una deuda de 111.267.008 euros del préstamo sindicado.

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

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

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

### **España**

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

### **Portugal**

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

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado y Ratio de LTV consolidado, los cuales se cumplen al cierre del ejercicio de 2025.

Con fecha de 11 de octubre de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con Banco Santander, S.A. por un importe de 35 millones de euros. Con fecha de 18 de junio de 2019, se incrementó la línea de crédito por un importe de 3.300.000 euros. Con fecha de 21 de junio de 2021 la Sociedad dominante amortizó 1.963.500 euros, resultado de la venta de un inmueble sito en Vigo. Con fecha de 8 de febrero de 2022 la Sociedad dominante amortizó 940.500 euros resultado de la venta de un inmueble sito en Pamplona.

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

Con esta modificación el préstamo tiene las siguientes características:

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

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante tiene una deuda de 32.068.572 euros del préstamo.

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

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

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

### España

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

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen al cierre del ejercicio de 2025.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 ascendieron a 4.200.764 euros (31 de diciembre de 2024: 5.187.963 euros) que incluyen 568.981 euros (31 de diciembre de 2024: 565.399 euros) referentes a gastos por coste amortizado y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se ha procedido a la amortización anticipada de los préstamos bancarios asociados a la venta de los activos a fecha de:

- 26 de junio, en Plaza del Olivar, 1, Palma de Mallorca, por importe de 2.238.500 euros e intereses de 9.769 euros
- 17 de julio, en Calle Ordoño II, 13 León, por importe de 2.062.838 euros e intereses de 13.191 euros
- 23 de julio, en Calle Alcalá 157, Madrid, por importe de 2.838.465 euros e intereses de 19.801 euros
- 30 de julio, dos inmuebles sitios en Calahorra y Galar, por importe de 13.592.727 euros e intereses de 104.042 euros

### b) Clasificación por vencimientos

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado:	Pasivos financieros						
	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	530.241	142.619.438	-	-	-	-	143.149.679
Otros pasivos financieros	412.153	1.124	-	-	-	1.751.415	2.164.692
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	961.464	-	-	-	-	-	961.464
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	989.556	-	-	-	-	-	989.556
	<u>1.951.020</u>	-	-	-	-	-	<u>1.951.020</u>
	<u>2.893.414</u>	<u>142.620.562</u>	-	-	-	<u>1.751.415</u>	<u>147.265.391</u>

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
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.254.734	1.254.734
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	316.563	-	-	-	-	-	316.563
Inversiones financieras a corto plazo	762	-	-	-	-	-	762
	<u>317.325</u>	-	-	-	-	<u>1.254.734</u>	<u>1.572.059</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	2.431.171	2.514.124	159.856.361	-	-	-	164.801.656
Otros pasivos financieros	281.488	1.125	-	-	-	2.634.724	2.917.337
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	865.748	-	-	-	-	-	865.748
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	717.406	-	-	-	-	-	717.406
	<u>1.583.154</u>	-	-	-	-	-	<u>1.583.154</u>
	<u>4.295.813</u>	<u>2.515.249</u>	<u>159.856.361</u>	-	-	<u>2.634.724</u>	<u>169.302.147</u>



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

### 8 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2025	31/12/2024
<b>No corriente:</b>		
Inversiones financieras a largo plazo	1.250.327	1.254.734
	<u>1.250.327</u>	<u>1.254.734</u>
<b>Corriente:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	109.045	165.614
Otros deudores	78.221	150.949
Inversiones financieras a corto plazo	233	762
	<u>187.499</u>	<u>317.325</u>
	<u>1.437.826</u>	<u>1.572.059</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:

	31/12/2025	31/12/2024
Hasta 3 meses	98.703	93.260
Entre 3 y 6 meses	-	41.651
Más de 6 meses	10.342	30.703
	<u>109.045</u>	<u>165.614</u>

A 31 de diciembre de 2025 están registradas correcciones por deterioro de valor en los instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 777 euros (31 de diciembre de 2024: 1.361 euros). El impacto en el ejercicio 2025 fue un registro de deterioro de 585 euros deducido de una reversión 1.362 euros, registrados dentro del epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo no mantiene ninguna garantía como seguro.

Todos los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

### 9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.425.580	2.028.022
	<u>5.425.580</u>	<u>2.028.022</u>

A 31 de diciembre de 2025, los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras del préstamo bancario. El importe de estas cuentas asciende a 5.425.371 euros (31 de diciembre de 2024: 2.027.772 euros).

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

### **10 FONDOS PROPIOS**

#### **a) Capital**

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

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

Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas reunida con fecha 27 de junio de 2017, acordó reducir el capital social de la Sociedad dominante en un importe de 177.025.689,90 euros para incrementar las reservas voluntarias, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,10 euros por acción en base al balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. La escritura de reducción de capital fue presentada en el Registro Mercantil con fecha 14 de septiembre de 2017 e inscrita con fecha 9 de octubre de 2017.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a 19.669.521 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante no tiene ningún accionista a participar en su capital social por una porcentaje igual o superior a 10%.

#### Acciones propias

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante posee 107.608 acciones propias con un coste de 92.022 euros (31 de diciembre de 2024: 147.078 acciones propias con un coste de 148.163 euros).



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

### b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Reservas de la sociedad dominante</b>		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	3.933.904	3.933.904
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	105.494.330	116.771.403
	105.494.330	116.771.403
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	-	(1.275.717)
<b>Total de reservas de Sociedad dominante</b>	109.428.234	119.429.590
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	(35.763.524)	(29.935.350)
Olimpo Asset 1, S.A.	1.932.848	1.614.374
Olimpo Asset 2, S.A.	4.788.950	4.586.316
Olimpo Asset 3, S.A.	3.730.725	2.453.851
Olimpo Asset 4, S.A.	10.755.026	9.057.586
Olimpo Asset 5, S.A.	7.261.626	5.794.663
Olimpo Asset 6, S.A.	3.922.089	3.725.427
Olimpo Asset 7, S.A.	1.927.602	1.462.028
Olimpo Asset 8, S.A.	1.706.500	1.215.104
<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	261.842	(26.001)
	<b>109.690.076</b>	<b>119.403.589</b>

#### Otras reservas:

El 24 de abril de 2025 la Junta General de Accionistas ha aprobado la compensación de la partida de resultados de ejercicios anteriores contra la cuenta de reservas disponibles, por importe de 1.275.717 euros.

#### Reserva legal:

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

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

El 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, llevando una parte a la reserva legal por un importe de 75.733 euros. En la misma junta se aprobó la ampliación de la reserva legal de la sociedad hasta el límite del 20% del capital social mediante la reclasificación del importe clasificado como Otras reservas por importe de 3.858.171 euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.



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

### c) Dividendos

Con fecha de 24 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó el acuerdo de distribución de dividendos con cargo a:

- los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 (5.417.753 euros).

Con fecha de 19 de noviembre de 2025 la Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 10.000.000 euros (correspondiente a 0,05087481 euros por acción), el respectivo pago se hizo efectivo el día 12 de diciembre de 2025. El importe bruto por acción depende de la autocartera, de conformidad con el art. 148 de la Ley de Sociedades de Capital. El cálculo anterior se ha efectuado teniendo en cuenta la situación de la autocartera a la fecha de acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 19 de noviembre de 2025 en ejecución del acuerdo de la Junta General Ordinaria de 24 de abril de 2025. Por tanto, el importe bruto por acción está sujeto a variación en función de la autocartera existente al cierre del mercado del día 11 de diciembre de 2025. El importe efectivo pagado ha ascendido a 10.001.356 euros.

Con fecha de 19 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 18.371.023 euros (correspondiente a 0,09346222 euros por acción). El respectivo pago se hizo efectivo el día 12 de diciembre de 2025 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010. El importe efectivo desembolsado ha ascendido a 18.373.515 euros.

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

Disponibilidades líquidas (01.12.2025)	25.873.217
+ Previsión de cobros durante el periodo	30.721.609
- Previsión de pagos durante el periodo	(20.698.003)
Disponibilidades líquidas (30.11.2025)	35.896.823
Dividendo a cuenta resultados 2025 propuesto	(18.371.023)
<b>= Excedente</b>	<b>17.525.800</b>

### d) Propuesta de distribución del resultado

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

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

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



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

### e) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2025	31/12/2024
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	14.084.770	(410.421)
Olimpo Asset 1, S.A.	281.010	318.474
Olimpo Asset 2, S.A.	193.868	202.634
Olimpo Asset 3, S.A.	1.224.505	1.276.874
Olimpo Asset 4, S.A.	1.719.903	1.697.440
Olimpo Asset 5, S.A.	1.516.596	1.466.963
Olimpo Asset 6, S.A.	230.865	196.662
Olimpo Asset 7, S.A.	497.898	465.574
Olimpo Asset 8, S.A.	516.848	491.396
	<b>20.266.263</b>	<b>5.705.596</b>

## 11 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2025	31/12/2024
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	142.619.438	162.370.485
Deudas con terceros	9.286	20.776
Otros pasivos financieros	1.743.253	2.615.073
	<u>144.371.977</u>	<u>165.006.334</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	530.241	2.431.171
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	989.556	717.406
Acreedores varios	712.122	622.591
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5.796	5.522
Otros pasivos corrientes	655.699	519.123
	<u>2.893.414</u>	<u>4.295.813</u>
	<u>147.265.391</u>	<u>169.302.147</u>

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

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

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedad de Capital). La información presentada en esta nota hace referencia únicamente a los pagos de la Sociedad dominante domiciliada en España.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	27
Ratio de operaciones pagadas	30	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	13
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.352.165	4.355.621
Total pagos pendientes	147.484	417.059

Adicionalmente, la Sociedad dominante ha pagado, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 5.022.948 euros que corresponden a un volumen de 446 facturas, y suponen un 93,85% sobre el valor monetario total y un 96,54% sobre el número total de facturas recibidas, durante el ejercicio 2025 (durante el ejercicio 2024 la Sociedad pagó, en un plazo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad un importe de 3.833.826 euros

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

que corresponden a un volumen de 367 facturas y suponen un 88,02% sobre el valor monetario total y un 97,87% sobre el número total de facturas recibidas ).

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

### 12 INGRESOS Y GASTOS

#### a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	31/12/2025		31/12/2024	
	Importe	%	Importe	%
España	12.789.688	55	13.531.765	56
Portugal	10.631.742	45	10.473.582	44
	<u>23.421.430</u>	<u>100</u>	<u>24.005.347</u>	<u>100</u>

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	23.421.430	99	24.005.347	99
Otros ingresos de explotación	196.915	1	198.994	1
	<u>23.618.345</u>	<u>100</u>	<u>24.204.341</u>	<u>100</u>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 786.143 euros (31 de diciembre de 2024: 809.649 euros).

#### b) Gastos de personal

	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos, salarios y asimilados	42.578	42.988
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	13.592	14.058
	<u>56.170</u>	<u>57.046</u>

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Administrativos	1	1
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 del personal del Grupo es la siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	-	1	-	1

No hay consejeros en plantilla.

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

### c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	173.805	130.608
Servicios de profesionales independientes	394.632	369.273
Primas de Seguros	149.341	245.690
Servicios bancarios y similares	5.783	3.784
Reversión de provisiones comerciales incobrables	(1.362)	(34.553)
Pérdidas provisiones comerciales incobrables	777	1.361
Otros servicios	3.829.825	3.753.095
	<u>4.552.801</u>	<u>4.469.258</u>
<b>Otros gastos de gestión corriente:</b>		
Impuesto sobre bienes inmuebles	635.445	659.219
Otros gastos	80.608	29.600
	<u>716.053</u>	<u>688.819</u>
	<u>5.268.854</u>	<u>5.158.077</u>

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros por importe de 14.300 euros (31 de diciembre de 2024: 5.720 euros) (Nota 15 a). Los otros servicios son, principalmente, gastos de gestión desglosados en la Nota 16.

### d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ingresos financieros:</b>		
Otros ingresos financieros	24.037	28.522
	<u>24.037</u>	<u>28.522</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(3.631.785)	(4.622.564)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 7)	(568.981)	(565.399)
Otros gastos financieros	(25.000)	(25.000)
	<u>(4.225.766)</u>	<u>(5.212.963)</u>
	<u>(4.201.729)</u>	<u>(5.184.441)</u>



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

### 13 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

#### 31 de diciembre de 2025

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	20.266.263	-	<b>20.266.263</b>
Impuesto sobre Sociedades	651.796	-	<b>651.796</b>
Diferencias permanentes	426.821	(120.104)	<b>306.717</b>
Diferencias temporarias	-	(57)	<b>(57)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>21.344.880</b>	<b>(120.161)</b>	<b>21.224.719</b>

#### 31 de diciembre de 2024

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	5.705.596	-	<b>5.705.596</b>
Impuesto sobre Sociedades	640.929	-	<b>640.929</b>
Diferencias permanentes	450.224	(185.897)	<b>264.327</b>
Diferencias temporarias	-	(34.456)	<b>(34.456)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>6.796.749</b>	<b>(220.353)</b>	<b>6.576.396</b>

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	31/12/2025	31/12/2024
Del ejercicio	642.769	597.064
Ajustes de ejercicios anteriores	(13.969)	-
Impuesto corriente	628.800	597.064
Origen y reversion de diferencias temporarias en el ejercicio	22.996	43.865
Impuestos diferidos	22.996	43.865
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>651.796</b>	<b>640.929</b>

La totalidad del gasto por Impuesto de Sociedades corresponde a las sociedades portuguesas que están sujetas a un impuesto sobre el beneficio general equivalente al que grava a las Sociedades españolas con un tipo de gravamen de 20%.

Ello no implica la pérdida del régimen especial para la matriz del Grupo Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., dado que las inversiones de Portugal entran dentro del ámbito de inversiones contempladas por el régimen SOCIMI, ya que cumplen los requisitos exigidos, y que son básicamente, un mismo





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

objeto social de alquiler de inmuebles urbanos, reparto de los beneficios obtenidos por la filial en forma de dividendo a favor de la SOCIMI, y mismos criterios de inversión e ingresos.

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio de 2025 ni durante el ejercicio 2024.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.950.926 euros, las cuales fueran generadas en el ejercicio 2016. Dichas bases no se encuentran activadas.

Las bases imponibles de las sociedades dependientes pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2025 totalizan 824.268 euros sin registro de activos con impuestos diferidos (31 de diciembre de 2024: 16.547 euros con registro de activos por impuestos diferidos y 763.266 euros sin registro de activos por impuestos diferidos).

En el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2025 los registros de impuestos diferidos referentes a bases imponibles fueron los siguientes:

- compensados activos por impuestos diferidos por importe de 3.309 euros referentes a bases imponibles de 16.547 euros.

En el mismo periodo fueron registrados impuestos diferidos referentes:

- a reversión de provisiones por operaciones comerciales en la sociedad dependiente Olimpo Asset 3 por el importe de 57 euros;
- a gastos financieros en Olimpo Asset 4, S.A. por el importe de 8.425 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 los activos por impuesto diferidos se desglosan como sigue:

	31/12/2025	31/12/2024
AID - Bases imponibles	-	3.309
AID - Uso de gastos financieros*	16.686	36.360
AID - Otros	-	13
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>16.686</b>	<b>39.682</b>

\*Los activos por impuestos diferidos correspondientes a las sociedades del Grupo domiciliadas en Portugal han sido calculados aplicando una tasa impositiva del 18,5%, que refleja la reducción gradual y escalonada del Impuesto sobre Sociedades de 3% hasta 2028, prevista en el Presupuesto del Estado portugués de 2026.

El valor total es atribuible al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y no al régimen SOCIMI.

### Inspecciones fiscales

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

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

### Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:



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

### a) Créditos con la Administración Pública

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto sociedades	12.967	4.561
IVA	17.606	14.020
Retenciones a cobrar	1.213.025	1.213.202
	<u>1.243.598</u>	<u>1.231.783</u>

### b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto sociedades	152.423	227.997
IVA	450.545	471.317
Retenciones practicadas	3.473.166	868
Otras deudas	(5.276)	3.350
	<u>4.070.858</u>	<u>703.532</u>

La retención practicada se ha generado debido a la distribución del dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 18.371.023 euros aprobado el 19 de noviembre de 2025 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, cuyo pago se hizo efectivo el día 12 de diciembre de 2025.

## 14 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene otros compromisos diferentes a los mencionados en la memoria.

## 15 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 14.300 euros (31 de diciembre de 2024: 5.720 euros).

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad dominante ha abonado una prima por la responsabilidad civil de los Administradores por importe de 19.305 euros.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de vida para el personal contratado, cuyo importe ha ascendido a 82 euros.

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



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

### b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

El Grupo no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección.

### c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

## 16 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Cuentas a pagar	
	31/12/2025	31/12/2024
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	554.944	282.462
Bankinter, S.A. (*)	1.169	1.168
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	423.554	396.406
Sierra Portugal, S.A.	9.889	37.370
	<u>989.556</u>	<u>717.406</u>

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Gastos de explotación	
	31/12/2025	31/12/2024
Sierra Spain Real Estate Services, S.A.U. (*)	1.318.091	1.300.274
Bankinter, S.A. (*)	14.001	14.000
Bankinter Investment SGEIC, S.A.	1.448.308	1.420.272
Sierra Portugal, S.A.	282.318	297.186
	<u>3.062.718</u>	<u>3.031.732</u>

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

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

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

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

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

### **17 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO**

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad del Grupo derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo con la Ley 11/2009 y modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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

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

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

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

- Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 18.373.515 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 5.417.753 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo de 2.302.836 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2023, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 4.600.000 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 4.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo de 299.576 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2022, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 5.500.000 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 5.500.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- Distribución de un dividendo de 2.141.044 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2021, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 4.917.542 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.



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

- Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por importe de 4.917.542 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - Distribución de un dividendo de 6.156.109 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2019, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 3.600.000 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - Distribución de un dividendo de 4.140.161 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2018, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 2.795.559 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - Distribución de un dividendo a la cuenta del ejercicio 2018 por importe de 2.795.559 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - Distribución de un dividendo de 681.593 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2017, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.
- En diciembre de 2025, distribución a cargo de reservas de un importe de 10.001.408 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En diciembre de 2024, distribución a cargo de reservas de un importe de 7.700.005 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En abril de 2024, distribución a cargo de reservas de un importe de 5.700.000 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En abril de 2023, distribución a cargo de reservas de un importe de 9.900.474 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En abril de 2022, distribución a cargo de reservas de un importe de 11.620.457 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En abril de 2021, distribución a cargo de reservas de un importe de 10.800.000 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En junio de 2020, distribución a cargo de reservas de un importe de 3.743.891 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En abril de 2019, distribución a cargo de reservas de un importe de 3.727.647 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
  - En junio de 2018, distribución a cargo de reservas de un importe de 1.440.228 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha de 21 de junio de 2018, 19 de noviembre de 2018, 25 de abril de 2019, 30 de septiembre de 2019, 29 de junio de 2020, 15 de abril de 2021, 11 de noviembre de 2021, 21 de abril de 2022, 29 de noviembre de 2022, 18 de abril de 2023, 15 de noviembre de 2023, 22 de abril de 2024 y 3 de diciembre de 2024, 24 de abril de 2025 y 19 de noviembre de 2025, la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a la cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.



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

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

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

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Forum Sport Artea	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leioa - País Vasco, España	22 marzo 2017	8.251.337
Inmueble Mercadona Supermercado ALDI	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo - Asturias, España Sanlúcar de Barrameda - Cádiz, España	9 mayo 2017 25 julio 2017	5.771.127 4.418.000
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017	26.171.306
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.037.228
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.455.705
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017	10.280.000
Local Comercial Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo - Madrid, España	9 febrero 2018	6.214.146
Local Comercial MR D.I.Y	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vitoria, España	12 junio 2018	1.339.000
Retail Park Majadahonda	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Madrid	20 July 2018	25.780.000
Mercadona Madrid (Humanes)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Humanes), Madrid	23 october 2018	3.841.136
Día Madrid	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Getafe), Madrid	23 october 2018	2.898.418
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander	23 october 2018	11.856.775
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rúa do Príncipe, 55, 36202 Vigo, Pontevedra	28 diciembre 2018	6.190.000
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Moneda 13, Burgos	28 marzo 2019	4.160.000
Mercadona, Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada	23 abril 2019	6.444.957
Zara Kids	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle San Marcial, San Sebastián	19 junio 2019	10.596.260
				150.705.392

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017	5.125.287
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017	5.136.999
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	16 mayo 2017	17.145.540
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca - Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017	6.550.832
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017	13.379.439
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017	4.478.311
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017	8.970.182
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	23.626.523
Local Comercial Worten	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.893.952
Local Comercial Sportzone	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.079.978
Hipermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Póvoa de Santo Adrião, Portugal	15 diciembre 2021	8.355.060
Hipermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 6, S.A.	Paredes - Lordelo, Portugal	15 diciembre 2021	2.197.915
Mem Martins Sintra Continente	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins - Sintra, Portugal	30 enero 2018	11.817.733
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde - Sesimbra, Portugal	30 enero 2018	13.611.232
				123.368.985
				274.074.378

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

### **18 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2025 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 45.630 euros (a 31 de diciembre de 2024: 44.435 euros) y otros servicios 18.217 euros (2024: 17.825 euros).

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio por auditores de la red PWC de las sociedades dependientes por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 53.140 euros (2024: 51.925 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios de 2025 y 2024.

### **19 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

## **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

### **1.1 Estrategia**

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

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

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

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

El aspecto más relevante del ejercicio 2025 ha sido el inicio de una estrategia de desinversión selectiva de activos no estratégicos, en línea con el objetivo de optimización del portfolio. Esta estrategia comenzó en el segundo trimestre con la venta del local de Mallorca operado por Desigual y continuó en el mes de julio con la desinversión de cuatro activos adicionales: un local en León operado por Mango, un local en Madrid operado por Kiwoko y la venta conjunta de dos locales ubicados en Galaria y Calahorra, operados por Forum Sport y Eroski, respectivamente.

Por otra parte, durante el tercer trimestre finalizaron las obras de subdivisión del activo ubicado en Berango, iniciándose la actividad comercial en el cuarto trimestre con la apertura de operadores de primer nivel como JYSK, Primaprix y Action, además de Decathlon, reforzando así el atractivo y posicionamiento del activo.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con un total de 31 activos en España y Portugal, siguiendo los parámetros establecidos en los estatutos de la Sociedad y con el objetivo de continuar optimizando el portfolio de activos de la compañía.

### **1.2 Inversiones y filiales**

Durante el año de 2017, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 16 adquisiciones:

- 4 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), un Media Markt en Braga (Portugal) y un Decathlon, en Bilbao (España).
- 1 parque de medianas/Retail Park en Portimão (Portugal).





**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

- 6 supermercados: un Mercadona en Oviedo (España) un Aldi en Sanlúcar de Barrameda (España), tres Continentes en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y un Pingo Doce en Lisboa (Portugal).
- 3 supermercados de gran superficie: un Continente en Lisboa (Portugal) y dos Eroski en Tolosa y Guernica (España).
- 2 hipermercados: un Carrefour en Logroño (España) y un Eroski en Calahorra (España).

Durante el año de 2018, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 18 adquisiciones:

- 4 supermercados: dos Mercadona en Mejorada del Campo y Humanes (Madrid, España), un Día en Getafe (Madrid, España) y un Continente en Mem Martins (Portugal)
- 3 hipermercados: tres Continentes ubicados en Leiría, Loures y Quinta do Conde (Portugal)
- 2 galerías: un Worten y un SportZone en Leiría (Portugal)
- 7 locales en high Street: un Kiwoko en Madrid, dos Stradivarius en Vigo, y Vitoria, un Desigual en Mallorca, un Decathlon city en Pamplona y dos Mango en León y Vigo (España)
- 1 parque de medianas: Milenium RP en Majadahonda (Madrid, España)
- 1 mediana superficie: Conforama en Santander (España)

Finalmente, durante el año de 2019, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 3 adquisiciones, finalizando así su periodo de inversión:

- 1 supermercado: Mercadona en Granada (España)
- 2 locales en high Street: un Stradivarius en Burgos y un Zara Kids en San Sebastián (España)

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

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

A su vez, durante el año 2022, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó una venta:

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

Finalmente, durante el último año 2025, la sociedad ha realizado la venta de 5 activos en 4 transacciones:

- Venta: 1 activo ubicado en Mallorca, operado por Desigual (España).



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

### Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025

- Venta: 1 activo ubicado en Madrid, operado por Kiwoko (España).
- Venta: 1 activo ubicado en León, operado por Mango (España).
- Venta: 2 activos ubicados en Calahorra y Galaria, operados por Eroski y Forum Sport, respectivamente (España).

Las adquisiciones en España se realizaron a través de Olimpo Real Estate Socimi, S.A. mediante la compra directa de los activos, mientras que, en Portugal, se realizaron a través de la compra de las Sociedades tenedoras de los activos.

En Portugal en 2017 se constituyó la Sociedad Olimpo Asset 1 para la compra de Media Markt Braga y se adquirió Portitail Investimentos Inmobiliarios S.A (ahora llamado Olimpo Asset 3) para la compra de Portimão Retail Center.

La adquisición del supermercado de la cadena Pingo Doce en Alta de Lisboa (Portugal) se realizó a través de la compra de la sociedad PREOF I – Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 2), y la adquisición de los tres supermercados Continente en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y el Mini-híper Continente en Lisboa (Portugal), se realizó a través de la compra de la sociedad Hacia arriba S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 4).

En 2018, la adquisición de los seis activos en Portugal se realizó a través de la compra de las siguientes sociedades: Chavemagnata, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 5) dos galerías y un hipermercado ubicados en Leiria; Infnitwisdom Investimentos Inmobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 6) un hipermercado ubicado en Loures; Tendersplender Investimentos Inmobiliários SA (ahora llamado Olimpo Asset 7) un supermercado ubicado en Mem Martins y Alcançar ao Milímetro, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 8) un hipermercado ubicado en Quinta do Conde.

### 1.3 Estructura financiera

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

La estrategia definida por los gestores de la Sociedad dominante establece un nivel de apalancamiento máximo del 50%, para la totalidad de las inversiones de la Sociedad dominante. Por ello, en 2018 se firmaron tres préstamos hipotecarios a fin de facilitar la ejecución del plan de negocio de la sociedad en lo que respecta a las adquisiciones futuras, así como cubrir las necesidades generales corporativas.

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

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

#### **1.4 Estructura organizativa**

La actividad del Grupo está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter, como Gestor Socimi de acuerdo con el Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, y (ii) Sierra Spain Real Estate Services S.A.U., perteneciente al Grupo Sonae Sierra (“Sierra Spain”) como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Gestión Inmobiliaria y del Contrato de Gestión Administrativa. En consecuencia, la marcha del Grupo y de sus negocios depende de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

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

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

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

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

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

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

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

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

Los ingresos por rentas del Grupo ascendieron a 23.421.430 euros en el año 2025.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe consolidado total de 25.119.788 euros.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2025 a un total de 5.425.580 euros y el patrimonio neto a un total de 131.160.323 euros.

El Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. ha cerrado el año 2025 con un resultado positivo consolidado de 20.266.263 euros. Los Administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo realizado inversiones y desinversiones, desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2025 para conseguir una cartera diversificada en cuanto a localización, en España y Portugal, tipología, con seis tipos de productos diferentes (stand alone o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, supermercados de gran superficie, supermercados y locales de calle o High Street) y operadores, siempre primando que los mismos sean de primer nivel.

## **3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

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

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica: la política de inversión de la Sociedad dominante se basa en que su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o portuguesa podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los 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.



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

- Riesgo relativo al tipo de interés asociado a la deuda financiera, limitado al realizar en 2022 modificaciones en los contratos de financiación para extender el vencimiento a 2027 y estableciendo un tipo de interés fijo para el 74% de la deuda.
- Riesgo de mercado, en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales, las alteraciones de precios de los activos y la compresión de la yield.
- Riesgo de ocupación, los ingresos están condicionados a la ocupación de los locales bajo arrendamiento por lo que se lleva a cabo una política de seguimiento individualizado de los arrendatarios y su actividad de cara a poder acompañarlos en las necesidades que pudieran surgir por la evolución del mercado. Asimismo, bajo el contrato de gestión inmobiliaria la Sociedad dominante tiene contratados a expertos especializados en la prospección de arrendatarios para aquellos locales que se encuentren vacíos.

#### **4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE**

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### **5. INFORMACIÓN I+D+i**

La Sociedad dominante no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2025 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

#### **6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Los parámetros bursátiles de 2025 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2025 (€/acción): 0,95 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -5% (precio de salida 1,00 €).
- Capitalización bursátil al cierre de 2025: 186.860.450 (sobre un número de acciones de 196.695.211).
- Cotización máxima del periodo: 1,04 €
- Cotización mínima del periodo: 0,91 €
- Volumen negociado (títulos): 2.278.475 acciones.
- Volumen total negociado (sin bloques): 528.475 acciones.



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó Olimpo Real Estate Socimi, S.A. con un capital social de 60.000 euros.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 los accionistas de la Sociedad dominante con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

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

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

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

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

## **8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2025 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (5.417.753 €), con arreglo al siguiente desglose:
  - i. Dividendo a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio 2024.
2. Dividendo por un importe bruto total de VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL VEINTRES EUROS (28.371.023 €), con arreglo al siguiente desglose:
  - i. dividendo a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio 2025, en la cantidad de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL VEINTITRES EUROS (18.371.023 €);
  - ii. reservas voluntarias de libre distribución, en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de 2025, y por delegación de su ejecución en el Consejo de Administración, en la cantidad de DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000 €).

Los importes brutos por acción dependen de la autocartera, de conformidad con el art. 148 de la Ley de Sociedades de Capital. El cálculo anterior se ha efectuado teniendo en cuenta la situación de la autocartera a la fecha de acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 19 de noviembre de 2025 así como en ejecución del acuerdo de la Junta General Ordinaria de 24 de abril de 2025. Por tanto, el importe bruto por acción está sujeto a variación en función de la autocartera existente al cierre del mercado del día 11 de diciembre de 2025.

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

## **9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL**

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

## **10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025**

## **11. MEDIO AMBIENTE**

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025.

## **12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI**

La Sociedad está cumpliendo los objetivos previstos en materia de distribuciones, habiendo repartido hasta la fecha un total de 125,6 millones de euros a los inversores. Esto supone una distribución anual media del 7,1%, incluyendo los dos años del periodo de inversión, así como una distribución acumulada equivalente al 63,8% del capital inicialmente aportado.

La cartera ha logrado mantener su valor a pesar de haber absorbido un incremento de los tipos de interés superior a 400 puntos básicos en los últimos años. Este comportamiento se explica principalmente por la indexación de las rentas de alquiler a la inflación, la cobertura de tipos de interés asociada a la financiación y la tipología de los activos en cartera, que han mantenido niveles de ocupación cercanos al 100% desde la finalización del periodo de inversión. Asimismo, la duración media de los contratos de arrendamiento supera los 23,6 años, con plazos de obligado cumplimiento próximos a 5,8 años, lo que proporciona una elevada visibilidad sobre los flujos de caja futuros.

En 2025, el mercado inmobiliario en España ha mostrado una evolución estable, respaldada por un entorno macroeconómico sólido, una inflación contenida y un mercado laboral resiliente. Las *prime yields* se han mantenido mayoritariamente estables, con ligeros descensos en los segmentos industrial-logístico y de oficinas durante el último trimestre. Este contexto, junto con la mejora de las condiciones financieras, favorece una recuperación gradual de la inversión y un potencial de mejora en las valoraciones a medio plazo.

En este entorno, el Consejo de la Sociedad acordó la prórroga tácita del Periodo de Gestión durante 2025. Esta decisión ha permitido distribuir a los inversores más del 7% del capital invertido tras la reducción de deuda, así como avanzar en la estrategia de desinversión selectiva de activos no estratégicos, iniciada en el segundo trimestre.

La Sociedad continuara trabajando en la materialización de ventas adicionales de activos a lo largo de 2026.

En el marco de Ores Socimi, el sector mantiene su atractivo para los inversores que buscan rentabilidad recurrente. En la valoración semestral de la cartera a diciembre de 2025 se ha observado una revalorización generalizada, reflejo de la estabilización de las yields.





OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2025

El impacto del incremento de las yields registrado en los últimos años ha sido parcialmente compensado por el crecimiento de las rentas indexadas al IPC en los contratos de arrendamiento. Este comportamiento pone de manifiesto la solidez de la cartera, compuesta por activos de alta calidad, inquilinos de primer nivel y contratos de largo plazo, así como una adecuada diversificación geográfica y por tipología de activo.




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

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, 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. Luis Mota Duarte  
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

### **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, 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. Javier Nieto Jáuregui  
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.




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

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, 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. Jaime Íñigo Guerra Azcona  
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

### **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 2025, 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 Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2026 de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 18 de marzo de 2026.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA  
ORGANIZATIVA  
Y POLÍTICA DE CONTROL INTERNO DE  
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y POLÍTICA DE CONTROL INTERNO DE OLIMPO REAL  
ESTATE SOCIMI, S.A.**

**Índice**

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

## 1. Introducción

Olimpo Real Estate Socimi, S.A., en lo sucesivo la “**Sociedad**” u “**Olimpo**”, es una sociedad del Grupo Sonae Sierra (en lo sucesivo, el “**Grupo**”), cuyo objeto es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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

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



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

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

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

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad ([www.olimporealestate.com](http://www.olimporealestate.com)).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones

relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

## **1.2 Acciones propias (autocartera)**

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

## **2. Principios generales**

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

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

de posibles deficiencias, entendidas estas como el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales, o de las oportunidades de introducción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

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

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

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

### **3. Estructura organizativa**

#### **3.1. Consejo de Administración**

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

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General, con un mínimo de tres (3) y un máximo de siete (7) miembros.

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General universal de accionistas de la Sociedad de 15 de diciembre de 2016, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en cinco (5) miembros.

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

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis (6) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

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

El artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

Tal y como se establece en el artículo 28 de los Estatutos Sociales el Consejo de Administración podrá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos. En particular, corresponderían especialmente a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, en su caso, las siguientes funciones:

- a) Revisar periódicamente las Políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración;
- b) Aprobar la Política de contratación del auditor de cuentas;
- c) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- d) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos;
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

- f) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada;
- g) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable;
- h) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría;
- i) Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas; e
- j) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los auditores de cuentas.

### **3.2. Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos (2) a propuesta de Bankinter S.A y dos (2) a propuesta de Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. (en adelante "**Sierra Spain**") (el "**Comité de Inversiones**").

El Comité de Inversiones tiene las siguientes funciones:

- a) Reporte periódico, mediante la preparación de informes trimestrales para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, donde dará

cuenta del estado y evolución de las inversiones existentes y comunicará cualesquiera otros datos relevantes; y

- b) Propuestas de inversión, que presentará tan pronto como las localice, adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad.

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

### **3.3. Comité Consultivo**

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

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

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

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

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

#### **4. Gestión de riesgos**

La Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera, que son los siguientes:

- Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como a las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera.
- Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter, como Gestor Socimi de acuerdo al contrato de Dirección y Gestión Estratégica, y (ii) Sierra Spain como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Gestión inmobiliaria y del Contrato de Gestión Administrativa. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica.

Según la política de inversión de la Sociedad (descrita en el apartado 1.6.4 del Documento Informativo), la mayor parte de su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal.

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

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

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

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Si bien se ha firmado un contrato entre la Sociedad y Bankinter como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 2.9 del Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al BME Growth, las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

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

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

## **5. Gestión del control interno**

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



- La definición de orientaciones estratégicas de control interno;
- y
- La identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

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

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

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

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

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

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos

preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

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

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

## **6. Auditoría del control interno**

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

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

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

inversión, desinversión y evaluaciones; (v) contratos de prestación de servicios en vigor.

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

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

## **7. Contratación de servicios y gestión de proyectos**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Sistema de gestión documental**

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

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

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

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

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

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

## **9. Sistemas de información**

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

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

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

Teniendo en cuenta las particularidades de la gestión de aplicaciones y de la infraestructura de sistemas de información, Olimpo puede recurrir a entidades especializadas y con conocimientos técnicos reconocidos en este sector. En este sentido, y considerando que Olimpo forma parte del Grupo Sonae Sierra, la gestión de las aplicaciones informáticas y de los sistemas de información está contratada a Sierra Spain.

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

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

#### **10. Comunicación de la información sobre la presente política**

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

#### **11. Aprobación, entrada en vigor y modificaciones**

La presente Política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad, entrando en vigor desde el 8 de marzo de 2022, pudiendo ser modificada mediante deliberación de este órgano.

8 de marzo de 2022