A BME GROWTH

Madrid, 9 de marzo de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME Growth, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. ("Ores SOCIMI") pone en su conocimiento:

Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
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 al 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 al 31 de diciembre de 2021
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 2021, 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 2021, 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.a 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias	
Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias ascienden a 195.467 miles de euros y representan el 56% del total del activo. 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 y 3.2. de la memoria adjunta. A este fin, la Sociedad compara al final 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 expertos independientes. Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 5 de la memoria adjunta. Dada la significatividad de las inversiones inmobiliarias, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del periodo. Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2021 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 más relevantes suministrados por la dirección al valorador y que han sido utilizados en las mismas. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 3.2. • Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones. Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2, 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 auditoria para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Goretty Álvarez González (20208)

8 de marzo de 2022

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01054

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2021

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

Nota		Página
	Balance	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias	5
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	7
	Estado de flujos de efectivo	8
	Memoria de las cuentas anuales	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación	11
3	Criterios contables	16
	3.1 Inmovilizado intangible	16
	3.2 Inversiones inmobiliarias	16
	3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	17
	3.4 Activos financieros	17
	3.5 Patrimonio neto	21
	3.6 Pasivos financieros	21
	3.7 Impuestos corrientes y diferidos	22
	3.8 Provisiones y pasivos contingentes	22
	3.9 Reconocimiento de ingresos	23
	3.10 Distribución de dividendos	24
	3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
	3.12 Medio ambiente	25
	3.13 Combinaciones de negocios	25
	3.14 Transacciones entre partes vinculadas	25
	3.15 Arrendamientos	26
4	Gestión del riesgo financiero	26
	4.1. Factores de riesgo financiero	27
	4.2. Gestión del capital	28
	4.3 Estimación del valor razonable	29
5	Inversiones inmobiliarias	29
6	Análisis de instrumentos financieros	32
7	Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	41
8	Activos financieros a coste amortizado	42
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	43
10	Fondos propios	43
11	Pasivos financieros	47
12	Ingresos y gastos	48
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	51
14	Compromisos	52
15	Consejo de Administración y alta dirección	52
16	Otras operaciones con partes vinculadas	53
17	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	55
18	Honorarios de auditores de cuentas	57
19	Hechos posteriores al cierre	57

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		**840**	**1.260**
Inversiones Inmobiliarias	5	**195.466.884**	**201.298.099**
Inversiones en empresas del grupo		**146.764.135**	**151.981.787**
Instrumentos de patrimonio	7	47.525.290	50.967.942
Créditos a empresas	6, 8 y 16	99.238.845	101.013.845
Inversiones financieras a largo plazo		**1.106.344**	**1.112.344**
Otros activos financieros	6 y 8	1.106.344	1.112.344
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	**93.446**
Total Activo no corriente		**343.338.203**	**354.486.936**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	**2.456.188**	**2.703.638**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	292.480	650.763
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	813.902	815.296
Deudores varios	6	119.509	6.099
Créditos con las Administraciones Públicas	13	1.230.297	1.231.480
Periodificaciones a corto plazo		**267.637**	**357.163**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	**2.908.099**	**7.734.254**
Total Activo corriente		**5.631.924**	**10.795.055**
TOTAL ACTIVO		**348.970.127**	**365.281.991**

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2021	2020
PATRIMONIO NETO			
Fondos Propios		**176.057.668**	**184.755.720**
Capital	10a	19.669.521	19.669.521
Acciones propias	10a	(103.423)	(64.327)
Reservas	10b	155.626.243	166.426.243
Resultados de ejercicios anteriores	10d	(1.275.717)	(187.644)
Resultado del ejercicio	10d	7.058.586	(1.088.073)
Dividendo activo a cuenta	10c	(4.917.542)	-
Total Patrimonio neto		**176.057.668**	**184.755.720**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	6 y 11	**170.270.736**	**178.217.060**
Deudas con entidades de crédito		168.017.477	176.265.990
Otros pasivos financieros		2.253.259	1.951.070
Total Pasivo no corriente		**170.270.736**	**178.217.060**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	6	**852.954**	**965.196**
Deudas con entidades de crédito		437.271	435.279
Otros pasivos financieros		415.683	529.917
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	**1.788.769**	**1.344.015**
Acreedores varios	6	250.398	503.563
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	298.908	289.853
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6	4.667	3.238
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.130.502	153.565
Anticipos de clientes		104.294	393.796
Total Pasivo corriente		**2.641.723**	**2.309.211**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**348.970.127**	**365.281.991**

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en euros)

	Notas	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	12a	**11.631.531**	**12.010.694**
Prestaciones de servicios		11.631.531	12.010.694
Otros ingresos de explotación	12a	**1.120.714**	**1.063.922**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.120.714	1.063.922
Gastos de personal	12b	**(44.312)**	**(39.450)**
Sueldos, salarios y asimilados		(33.702)	(29.427)
Cargas sociales		(10.610)	(10.023)
Gastos de explotación	12c	**(4.003.033)**	**(4.983.127)**
Servicios exteriores		(3.964.730)	(3.900.808)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		522.912	(522.948)
Tributos		(561.179)	(550.976)
Otros gastos en gestión corriente		(36)	(8.395)
Amortización del inmovilizado	5	**(2.378.433)**	**(2.368.898)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	**361.798**	**(7.721.255)**
Deterioros y perdidas		(194.110)	(7.721.255)
Resultados por enajenaciones y otras	5	555.908	-
Resultado de explotación		**6.688.265**	**(2.038.114)**
Ingresos Financieros	16	**3.423.648**	**3.460.960**
De participaciones en instrumentos de patrimonio	7	1.293.432	1.307.231
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.130.216	2.153.729
Gastos financieros		**(3.801.845)**	**(3.725.956)**
Por deudas con entidades de crédito		(3.690.029)	(3.700.956)
Otros gastos financieros		(111.816)	(25.000)
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	7 y 12	**748.518**	**1.215.037**
Resultado Financiero		**370.321**	**950.041**
Resultado antes de impuestos		**7.058.586**	**(1.088.073)**
Impuesto sobre beneficios	13	-	-
Resultado del ejercicio	10d	**7.058.586**	**(1.088.073)**

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
Resultado del ejercicio	10d	**7.058.586**	**(1.088.073)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**7.058.586**	**(1.088.073)**

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 10a)	Acciones y part.en patrimonio propias (Nota 10a)	Reservas (Nota 10b)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 10d)	Resultado del ejercicio (Nota 10d)	Dividendo a cuenta (Nota 10c)	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	**19.669.521**	**-**	**170.170.134**	**(187.644)**	**9.756.109**	**(3.600.000)**	**195.808.120**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-		(1.088.073)	-	(1.088.073)
Operaciones con socios y propietarios:							
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(9.756.109)	3.600.000	(6.156.109)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	-	(64.327)	-	-	-	-	(64.327)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.743.891)	-	-	-	(3.743.891)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	**19.669.521**	**(64.327)**	**166.426.243**	**(187.644)**	**(1.088.073)**	**-**	**184.755.720**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-		7.058.586	-	7.058.586
Operaciones con socios y propietarios:							
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(4.917.542)	(4.917.542)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	-	(39.096)	-	-	-	-	(39.096)
Otras variaciones del patrimonio neto							
Distribución de dividendos	-	-	(10.800.000)				(10.800.000)
Distribución del resultado ejercicio 2020	-	-	-	(1.088.073)	1.088.073	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	**19.669.521**	**(103.423)**	**155.626.243**	**(1.275.717)**	**7.058.586**	**(4.917.542)**	**176.057.668**

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.058.586	(1.088.073)
Ajustes al resultado:			
Ingresos financieros	13	(3.423.648)	(3.460.960)
Gastos financieros	13	3.801.845	3.725.956
Correcciones valorativas por deterioro	7	(748.518)	(1.215.037)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	(522.912)	522.948
Amortización del inmovilizado	7	2.378.433	2.368.898
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	194.110	7.721.255
Cambios en el capital corriente:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8	770.362	(1.065.872)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		468.457	(609.992)
- Otros activos y pasivos corrientes		(24.708)	438.902
- Otros activos y pasivos no corrientes		401.635	(552.682)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(3.803.837)	(3.744.032)
- Cobros de dividendos	7	1.293.432	1.307.231
- Cobros de intereses		2.130.216	2.077.639
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		**9.973.453**	**6.426.181**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	7	4.191.169	6.020.000
Inversiones inmobiliarias	5	4.100.000	-
Pagos por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	5	(100.908)	(10.471)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		**8.190.261**	**6.009.529**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		(39.096)	(64.327)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	6	1.775.000	-
- Devolución de deudas con entidades de crédito	6	(9.008.232)	752.052
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	10	(15.717.542)	(9.900.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		**(22.989.870)**	**(9.212.275)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(4.826.155)**	**3.223.435**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.734.254	4.510.819
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.908.099	7.734.254

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA

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 2021 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 2021, 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 – Investimentos Inmobiliários, S.A.), Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Haciarriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.), Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), Olimpo Asset 6, S.A.

(anteriormente Infinitwisdom - Investimentos Imobiliários, S.A.), Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplender - Investimentos Imobiliários, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), sociedades dependientes.

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

Régimen regulatorio

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

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

a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia derivada de un nuevo coronavirus (COVID-19). A consecuencia de esta declaración, el Gobierno español adoptó medidas excepcionales y temporales para contener la propagación del virus, lo que causó importantes perturbaciones en los negocios y en la economía, tanto a nivel nacional como internacional, derivados de las medidas de confinamiento, restricciones horarias, así como restricciones en los desplazamientos nacionales e internacionales.

La pandemia continúa incidiendo discontinuamente, inmersos actualmente en el final de una "sexta ola" de contagios muy numerosos, aunque de una gravedad muy inferior a las anteriores, debido al alto grado de vacunación de la población, por encima del 90%, que está suponiendo el fin de las restricciones a la movilidad, tanto nacional como internacional, así como de horarios y aforos en lugares cerrados, por ello, los Administradores de la Sociedad

confían en un rápida recuperación de la actividad a los niveles pre COVID-19, aunque continúan monitorizando la situación.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Imagen fiel

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

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

Principios contables no obligatorios aplicados

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

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.

✓ *Vida útil de las Inversiones Inmobiliarias*

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

✓ *Valor razonable de las inversiones inmobiliarias*

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

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

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

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

✓ *Impuesto sobre beneficios*

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

Los Administradores de la Sociedad 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 2021 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020.

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.

Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad, principalmente, a las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros.
b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado**: se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" en la medida en la que se mantienen 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 específicas, a flujos

de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- **Coste:** esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
  - las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas (instrumentos de patrimonio);

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado**: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

(I) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Activos Financieros (AF)	Importe en euros				
Categorías del PGC RD 1514/2007 / Categorías del PGC RD 1/2021	Otros AF (Fianzas)	Créditos a empresas	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Instrumentos de Patrimonio	Total
AF a Coste amortizado	1.112.344	101.013.845	1.565.604	-	103.691.793
AF a Coste	-	-	-	50.967.942	50.967.942
Total	1.112.344	101.013.845	1.565.604	50.967.942	154.659.735

*AF hace referencia a Activos Financieros

Pasivos Financieros (PF)	Importe en euros	
Categorías del PGC RD 1514/2007 / Categorías del PGC RD 1/2021	Débitos y partidas a pagar	Total
PF a Coste amortizado	179.978.910	179.978.910
Total	179.978.910	179.978.910

*PF hace referencia a Pasivos Financieros

Ver nota 6 para activos y pasivos financieros.

No ha habido impactos en el patrimonio neto de la Sociedad.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Los cambios clave que supone a la práctica actual:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.

- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

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 2020.

3. CRITERIOS CONTABLES

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

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Instrumentos financieros

3.4.1 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros

con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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

Activos financieros a coste

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

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

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

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

3.4.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Régimen SOCIMI:

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

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

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

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

3.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos

para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

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

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

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

3.8 Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos por dividendos

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

3.9 Distribución de dividendos

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

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

i. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

3.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.11 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

3.12 Combinaciones de negocio

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

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

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

a) Aportación no dineraria

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

b) Fusión y escisión

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

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

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

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

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

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

3.14 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

La Sociedad no tiene formalizados arrendamientos financieros a 31 de diciembre de 2021.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 se muestra en la Nota 6.

d) Riesgo de ocupación:

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

e) Otros riesgos:

La pandemia del COVID-19 ha incidido durante el presente ejercicio de forma ininterrumpida, aunque irregular, habiéndose sucedido diferentes olas de contagios con efectos adversos y provocando nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad, tanto a nivel nacional como internacional.

Aunque a inicios de año la actividad global perdió impulso, la información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía nacional e internacional.

En opinión de la Sociedad, los principales impactos que el COVID-19 ha tenido sobre las presentes cuentas anuales, se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

  A consecuencia del COVID-19 algunos inquilinos se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el primer trimestre del año en el que hubo más restricciones a la movilidad y control de aforo. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado la situación individual de cada operador y concedido algunas bonificaciones comerciales.

- Riesgo de liquidez:

  El Consejo de Administración de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad cuenta con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 2.908.099 euros y el fondo de maniobra asciende a 2.990.201 euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

  La dirección de la Sociedad ha monitorizado individualmente la calidad crediticia de cada inquilino y su cumplimiento de pago durante el ejercicio. Únicamente, la Sociedad tenía riesgo de impago de un arrendatario cuyo riesgo de crédito fue deteriorado en el ejercicio 2020 y el mismo ha sido revertido en el presente ejercicio al haber sido cobradas las rentas por mandamiento judicial a favor de la Sociedad.
  Adicionalmente, la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente las cuales ya no reflejan futuros impactos derivados de la pandemia provocada por el COVID-19. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

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

  Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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 2021 y 2020 el ratio de apalancamiento financiero neto es 48,05% y 46,75% respectivamente. Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera	168.454.748	176.701.269
Patrimonio Neto	176.057.668	184.755.720
Caja	2.908.099	7.734.254
Apalancamiento neto	48,05%	46,75%

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	TOTAL
Valor contable a 31/12/2019	**92.933.618**	**114.524.811**	**4.223.613**	**211.682.041**
Altas	-	-	10.471	10.471
Salidas, bajas o reducciones	(191.451)	(113.230)	-	(304.681)
Dotación para amortización	-	(1.973.160)	(395.318)	(2.368.478)
Saldo a 31/12/2020	**92.742.167**	**112.438.421**	**3.838.766**	**209.019.353**
Coste	92.742.167	119.441.963	5.057.535	217.241.665
Amortización acumulada	-	(5.918.914)	(1.218.769)	(7.137.683)
Pérdidas por deterioro	-	(8.805.883)	-	(8.805.883)
Valor contable a 31/12/2020	92.742.167	104.717.166	3.838.766	201.298.099
Valor contable a 31/12/2020	**92.742.167**	**104.717.166**	**3.838.766**	**201.298.099**
Altas	82.125	202.875	-	285.000
Salidas, bajas o reducciones	(2.699.796)	(844.296)	-	(3.544.092)
Dotación para amortización	-	(1.982.808)	(395.206)	(2.378.013)
Saldo a 31/12/2021	**90.124.496**	**102.092.937**	**3.443.559**	**195.660.993**
Coste	90.124.496	118.800.542	5.057.535	213.982.573
Amortización acumulada	-	(7.901.722)	(1.613.975)	(9.515.696)
Pérdidas por deterioro	-	(8.999.993)	-	(8.999.993)
Valor contable a 31/12/2021	**90.124.496**	**101.898.828**	**3.443.560**	**195.466.884**

Durante el ejercicio de 2021 las bajas realizadas corresponden a la venta del activo sito en Vigo, calle Urzaiz nº 28 por importe de 4.100.000 euros, lo que representa un beneficio por importe de 555.908 euros, registrado bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, las altas del ejercicio de 2021 corresponden a un ajuste de precio del inmueble sito en Oviedo, por importe de 135.000 euros y a la contribución a obras realizada para el local sito en Pamplona, por importe de 150.000 euros.

Durante el ejercicio de 2020 el Grupo no adquirió ningún activo.

Las altas del ejercicio de 2020 correspondieron a nuevas instalaciones realizadas en Milenium Retail Park. Adicionalmente, las bajas del ejercicio 2020 corresponden, fundamentalmente, al ajuste de precio realizado derivado del incumplimiento parcial de la estipulación 3.2 del contrato de compraventa de Milenium Retail Park por importe de 300.000 euros.

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

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).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado deterioro neto por importe de 194.110 proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España: Berango (750.231 euros), León (26.821 euros), Burgos (96.493 euros), y la reversión del deterioro reconocida en los inmuebles en España: Cádiz (53.878 euros), Madrid (88.939 euros), Pamplona (41.771 euros), Getafe (13.103 euros), Vigo I (78.836 euros), Granada (134.885 euros), Majadahonda (173.746 euros), Mallorca (44.969 euros), y Vigo II (49.308 euros).

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad registró deterioro neto por importe de 7.721.255 euros proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España: Madrid (859.159 euros), Berango (1.319.932 euros), Getafe (13.103 euros), León (154.821 euros), Vigo I (491.164 euros), Granada (117.115 euros), Majadahonda (4.439.980 euros), Burgos (249.908 euros), Mallorca (73.414 euros), Pamplona (173.229 euros) y Vigo II (49.308 euros) y la reversión del deterioro reconocida en el inmueble en España: Cádiz (219.878 euros).

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por arrendamiento	11.156.721	11.388.598
Otros ingresos	474.810	642.098
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.988.733)	(4.965.967)

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	10.896.524	10.738.283
Entre uno y cinco años	33.093.396	35.382.390
Más de cinco años	31.304.357	37.869.883
	75.094.277	83.970.556

Bienes bajo arrendamiento operativo:

La Sociedad no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (133 millones de euros y 36,3 millones de euros).

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

Proceso de valoración:

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado deterioro neto por importe de 194.110 proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España: Berango (750.231 euros), León (26.821 euros), Burgos (96.493 euros), y la reversión del deterioro reconocida en el inmueble en España: Cádiz (53.878 euros), Madrid (88.939 euros), Pamplona (41.771 euros), Getafe (13.103 euros), Vigo I (78.836 euros), Granada (134.885 euros), Majadahonda (173.746 euros), Mallorca (44.969 euros), y Vigo II (49.308 euros).

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad registró deterioro neto por importe de 7.721.255 euros proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España: Madrid (859.159 euros), Berango (1.319.932 euros), Getafe (13.103 euros), León (154.821 euros), Vigo I (491.164 euros), Granada (117.115 euros), Majadahonda (4.439.980 euros), Burgos (249.908 euros), Mallorca (73.414 euros), Pamplona (173.229 euros) y Vigo II (49.308 euros) y la reversión del deterioro reconocida en los inmuebles en España: Cádiz (219.878 euros).

Para las inversiones inmobiliarias adquiridas en España en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han producido hechos que indiquen indicios de deterioros significativos diferentes a los comentados en los párrafos anteriores, con lo que los

Administradores de la Sociedad estiman que no hay indicios de deterioro sobre el valor en libros de las inversiones inmobiliarias adicionales a los mencionados anteriormente. Por otro lado, al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones externas para evaluar potenciales deterioros de las inversiones.

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					
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado	100.345.189	102.219.635	1.225.891	1.472.158	**101.571.080**	**103.691.793**
Total	**100.345.189**	**102.219.635**	**1.225.891**	**1.472.158**	**101.571.080**	**103.691.793**

Créditos con sociedades dependientes a largo plazo

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía concedidos los siguientes préstamos con sus sociedades dependientes:

Olimpo Asset 1, S.A.

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 5.829.550 euros, totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo 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.

A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados ascendieron a 109.877 euros. Con fecha 20 de noviembre de 2019 se devolvió un importe de 250.000 euros. Durante el ejercicio 2019 se capitalizaron intereses por importe de 105.125 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 102.902 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 24.581 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2021 se devolvió un importe de 250.000 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 94.508 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 23.435 euros.

Olimpo Asset 2, S.A.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año han ascendido a 107.271 euros. Durante el ejercicio 2020 se capitalizaron intereses por importe de 24.078 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago asciende a 4.456.108 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 99.215 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 24.939 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2021 se devolvió un importe de 150.000 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 98.597 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 24.593 euros.

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

Con fecha 16 de mayo de 2017 en el momento 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. A 31 de diciembre de 2017 el principal más los intereses devengados y no pagados ascendía a 4.282.945 euros.

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 16.311.127 euros totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo 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 22 de octubre de 2018 fue devuelto un importe de 1.500.000 euros.

A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados ascendieron a 371.306 euros. Durante el ejercicio 2019 se capitalizaron intereses por importe de 376.717 euros.

Durante el ejercicio 2019 se realizaron dos devoluciones de préstamo por importe de 550.000 euros, con fecha 11 de febrero de 2019 y 276.000 euros con fecha 20 de noviembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 356.813 euros, de los cuales ha sido capitalizado el importe de 76.060 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 99.368 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2021 se devolvió un importe de 500.000 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 332.965 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 96.117 euros.

Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Haciarriba – Proyectos, Negocios e Promoçoes, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año ascendieron a 778.348 euros. Durante el ejercicio 2019 se capitalizaron intereses por importe de 174.710 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago ascendió a 32.333.134 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 719.897 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 180.958 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2021 se devolvió un importe de 875.000 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 715.908 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 178.935 euros.

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

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año ascendieron a 378.605 euros. Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 ascendieron a 84.983 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago ascendió a 15.727.538 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 350.174 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 88.022 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 349.217 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 88.022 euros.

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

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año ascendieron a 273.111 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago ascendió a 11.345.271 euros. Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 ascendieron a 61.303 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 252.602 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 63.496 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 251.912 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 63.496 euros.

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

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año ascendieron a 128.913 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago ascendieron a 5.355.122 euros. Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 ascendieron a 28.936 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 119.232 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 29.971 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 118.906 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 29.971 euros.

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

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año ascendieron a 164.975 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago ascendió a 6.853.191 euros. Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 ascendieron a 37.031 euros.

A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados ascendieran a 152.586 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 38.355 euros.

A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados han ascendido a 152.169 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 un importe de 38.355 euros.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene pendiente de cobro por créditos a sus sociedades dependientes los siguientes saldos:

	Euros	
Créditos a empresas	**Principal**	**Intereses**
Olimpo Asset 1, S.A.	5.434.674	23.435
Olimpo Asset 2, S.A.	4.306.108	24.593
Olimpo Asset 3, S.A.	18.758.807	96.117
Olimpo Asset 4, S.A.	31.458.134	178.935
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.538	88.022
Olimpo Asset 6, S.A.	11.345.271	63.496
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	29.971
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	38.355
Total	**99.238.845**	**542.924**

Adicionalmente, la Sociedad registra bajo el epígrafe "Créditos, derivados y otros" las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles por importe de 1.106.344 euros a 31 de diciembre de 2021 (1.112.344 euros a 31 de diciembre de 2020). A 31 de diciembre de 2020 también se recogía bajo este epígrafe el saldo de clientes a largo plazo por las deudas acogidas a moratoria y que ascendió a 93.446 euros.

Pasivos financieros:

Categorías	Pasivos financieros a largo plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	168.017.477	176.265.990	2.253.259	1.951.070	170.270.736	178.217.060
Total	**168.017.477**	**176.265.990**	**2.253.259**	**1.951.070**	**170.270.736**	**178.217.060**

Categorías	Pasivos financieros a corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	437.271	435.279	969.656	1.326.571	1.406.927	1.761.850
Total	**437.271**	**435.279**	**969.656**	**1.326.571**	**1.406.927**	**1.761.850**

A 31 de diciembre de 2021, el importe de "Derivados y otros" a largo plazo por importe de 2.253.259 euros corresponde en su mayor parte a las fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler, (31 de diciembre de 2020: 1.951.070 euros).

A 31 de diciembre de 2021 el importe de "Derivados y otros" a corto plazo por importe de 553.973 euros corresponde a las deudas a pagar con los acreedores comerciales de la Sociedad, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir.

Adicionalmente, la Sociedad registra bajo este epígrafe 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 309.413 euros.

A 31 de diciembre de 2020 el importe de "Derivados y otros" a corto plazo por importe de 796.654 euros correspondía a las deudas a pagar con los acreedores comerciales de la Sociedad, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir y el importe retenido para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora sobre el precio de compra en la adquisición del portfolio Armuco que consta de 3 hipermercados arrendados a Eroski y un hipermercado arrendado a Carrefour.

Adicionalmente, la Sociedad registró bajo este epígrafe los importes pendientes de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 276.270 euros, así como las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 253.647 euros.

Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 29 de enero de 2018, la Sociedad subscribió 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 suscribió un préstamo con ING Bank NV por un importe de 140 millones de euros. Este préstamo tiene su vencimiento el 19 de mayo de 2023. El préstamo tiene una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tiene un tramo de 100 millones de euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,747% y un tramo de 40 millones de 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%). Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses (excepto para los primeros seis meses que tiene una periodicidad de 1 mes).

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.

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 prestamos intragrupo concedidos a las sociedades portuguesas.

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

España	**Portugal**
Forum Artea	Continente Modelo Cacem
Forum Galaria	Continente Bom Dia Charneca da Caparica
Mercadona Oviedo	Continente Bom Dia Padrão da Légua
Aldi Sanlúcar de Barrameda	Continente Bom Dia Braga
Carrefour Logroño	Pingo Doce Alta Lisboa
Eroski Calahorra	Portimão Retail Center
Eroski Tolosa	Media Markt, Braga
Eroski Guernica	Continente Modelo Mem Martins

Decathlon Berango	Continente Modelo Quinta do Conde
Mercadona Mejorada del Campo	Continente Leiria +Worten + Sportzone
Kiwoko, Madrid	Pingo Doce, Lordelo
Mango León	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.

Con fecha 15 de diciembre de 2021 la Sociedad procedió a amortizar anticipadamente parte de la financiación bancaria asociada al activo Continente St. Antonio dos Cavaleiros por importe de 7.044.731 euros como consecuencia de la permuta de activos realizada en una de las filiales en Portugal.

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

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

El préstamo tiene un tramo de 22.020.300 euros, dispuesto en octubre de 2018, que devenga 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 devenga intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%, otro de 6.868.800 euros, también dispuesto en abril de 2020, que devenga 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 devenga intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%. Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

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

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

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

España

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

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen a 31 de diciembre de 2021.

Con fecha 21 de junio de 2021 la Sociedad procedió a amortizar anticipadamente parte de la financiación bancaria asociada al activo Stradivarius Vigo por importe de 1.963.500 euros como consecuencia de la venta del activo (véase Nota 5).

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 3.690.029 euros que incluyen 764.560 euros referentes a gastos por coste amortizado y 3.700.956 euros que incluyen 750.101 euros referentes a gastos por coste amortizado, respectivamente y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2021:

	Activos financieros					
Activos Financieros a coste amortizado:	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026 y siguientes**	**Total**
Créditos a empresas	-	99.238.845	-	-	-	99.238.845
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.106.344	1.106.344
	-	99.238.845	-	-	1.106.344	100.345.188
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.225.891	-	-	-	-	1.225.891
Total	1.225.891	99.238.845	-	-	1.106.344	101.571.080

Pasivos Financieros a coste amortizado o coste:	Pasivos financieros					
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
- Deudas con entidades de crédito	437.271	168.017.477	-	-	-	168.454.748
- Otros pasivos financieros	415.683	72.840	-		2.180.419	2.668.942
	852.954	168.090.317	-	-	2.180.419	171.123.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	255.065	-	-	-	-	255.065
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	298.908	-	-	-	-	298.908
- Anticipos de clientes	104.294	-	-	-	-	104.294
	658.267	-	-	-	-	658.267
	1.511.221	168.090.317	-	-	2.180.419	171.781.957

31 de diciembre de 2020:

Activos Financieros a coste amortizado:	Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Créditos a empresas	-	-	101.013.845	-	-	101.013.845
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.112.344	1.112.344
	-	-	101.013.845	-	1.112.344	102.126.189
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.472.158	93.446	-	-	-	1.565.604
	1.472.158	93.446	101.013.845	-	1.112.344	103.691.793

Pasivos Financieros a coste amortizado o coste:	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
- Deudas con entidades de crédito	435.279	-	176.265.990	-	-	176.701.269
- Otros pasivos financieros	529.917	6.761	-	72.840	1.871.469	2.480.987
	965.196	6.761	176.265.990	72.840	1.871.469	179.182.256
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	506.801	-	-	-	-	506.801
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	289.853	-	-	-	-	289.853
- Anticipos de clientes	393.796	-	-	-	-	393.796
	1.190.450	-	-	-	-	1.190.450
	2.155.646	6.761	176.265.990	72.840	1.871.469	180.372.706

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

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

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

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

Euros

Sociedad	Patrimonio neto							
	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	100.156	223.741	100.155	50.000	-	115.936
Olimpo Asset 3, S.	50.000	10.000	354.336	746.925	328.073	60.000	-	-
Olimpo Asset 2, S.	50.000	10.000	34.123	159.229	46.989	1.111.991	86.170	-
Olimpo Asset 4, S.	50.000	10.000	652.398	1.816.141	852.395	5.755.700	-	677.496
Olimpo Asset 5, S.	50.000	10.000	13.096.850	1.246.996	676.397	12.963.526	1.240.000	500.000
Olimpo Asset 6, S.	50.000	10.000	11.957.051	3.249.784	2.688.695	10.280.009	1.240.000	-
Olimpo Asset 7, S.	50.000	10.000	5.936.690	423.500	230.777	7.994.430	800.000	-
Olimpo Asset 8, S.	50.000	10.000	7.067.090	414.044	179.306	9.309.634	825.000	-
						47.525.290	4.191.170	1.293.432

Durante el ejercicio 2021 se han recibido dividendos por importe de 5.484.602 euros, con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 4.191.170 euros, siendo estos dividendos registrados como menor valor de la participación (véase Nota 3.9) y con cargo a los resultados del ejercicio por importe de 1.293.432 euros.

Durante el ejercicio 2021 se registraron reversiones en el deterioro de valor de las participaciones de las Sociedades Olimpo Asset 7, S.A. por importe de 520.569 euros y Olimpo Asset 8, S.A. por importe de 227.949 euros.

Durante el ejercicio de 2021 no se han realizado adquisiciones.

Durante el ejercicio 2020 se recibieron dividendos por importe de 7.327.231 euros, con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 6.020.000 euros, siendo estos dividendos registrados como menor

valor de la participación (véase Nota 3.9) y con cargo a los resultados del ejercicio por importe de 1.307.231 euros.

Durante el ejercicio 2020 se registraron reversiones en el deterioro de valor de las participaciones de las Sociedades Olimpo Asset 7, S.A. por importe de 560.515 euros y Olimpo Asset 8, S.A. por importe de 654.522 euros.

Durante el ejercicio 2020 no se han realizado adquisiciones.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	31/12/2021	31/12/2020
No corriente: (Nota 6)		
Créditos con empresas del Grupo	99.238.845	101.013.845
Otros activos financieros	1.106.344	1.112.344
Clientes (Nota 6)	-	93.446
	100.345.189	102.219.635
Corriente:		
Clientes (Nota 6)	292.480	650.763
Clientes empresas del grupo (Nota 6 y 16)	813.902	815.296
Deudores varios	119.509	6.099
	1.225.891	1.472.158
	101.571.080	103.691.793

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Hasta 3 meses	975.921	1.246.121
Entre 3 y 6 meses	24.838	34.962
Más de 6 meses	105.625	184.976
	1.106.382	1.466.059

A 31 de diciembre de 2021 se han revertido correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 522.912 euros (deterioro de valor por importe de 522.948 euros a 31 de diciembre de 2020). El impacto de la corrección efectuada en el ejercicio 2021 ha sido de 522.912 euros que ha sido registrado 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. La Sociedad 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, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye:

	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.908.099	7.734.254
	2.908.099	7.734.254

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

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 lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 no hay sociedades que participen en un porcentaje igual o superior 10% en el capital social de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% eran las siguientes:

	31/12/2020
Bankinter, SA	7,44%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,54%
Total Grupo Bankinter	9,98%

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 2021 la Sociedad posee 105.939 acciones propias con un coste de 103.423 euros (70.152 acciones propias a 31 de diciembre de 2020 con un coste de 64.327 euros).

b) Reservas

	31/12/2021	31/12/2020
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	3.933.904	3.933.904
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	151.692.339	162.492.339
	151.692.339	162.492.339
Resultados de ejercicios anteriores	(1.275.717)	(187.644)
	154.350.526	166.238.599

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 2021 y 2020 la Sociedad tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

A 31 de diciembre de 2016, esta partida refleja el registro de los honorarios y gastos por la constitución y ampliación de capital de la Sociedad. La Sociedad acordó con la entidad Bankinter, S.A., en contrato de fecha 15 de diciembre de 2016, la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital referida en el apartado a) de esta nota. Dicho acuerdo contemplaba una comisión de 1% calculado sobre el importe finalmente suscrito de capital social y primas desembolsados, sin incluir el valor de la participación que el Gestor Socimi (Bankinter, S.A.) y la empresa del grupo del gestor inmobiliario (Sierra Investments Holdings, B.V.), tomaron en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición. El importe de esta comisión ascendió a 1.745.670 euros.

El 27 de junio de 2017, la Sociedad ha llevado a cabo una reducción de capital con aumento de reservas voluntarias por importe de 177.025.689,90 euros que se ha detallado en el párrafo a) de esta Nota.

El 21 de junio de 2018, la Sociedad llevó a cabo la dotación completa de la reserva legal con cargo a Otras reservas como se ha detallado en el parágrafo de la Reserva legal.

El 25 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 3.727.647 euros.

El 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de dividendos con cargo a reservas disponibles, por importe de 3.743.891 euros.

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

c) Dividendos

Con fecha de 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 2.121.821 euros (correspondiente a 0,0107873547 euros por acción) a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (681.593 euros) y a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad (1.440.228). El respectivo pago se hizo efectivo el día 22 de junio de 2018.

Con fecha 15 de noviembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.795.559 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 27 de noviembre de 2018 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 25 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 4.140.161 euros (correspondiente a 0,02104861 euros por acción) a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad por importe de 3.727.647 euros (correspondiente a 0.01895139 euros por acción). El respectivo pago se hizo efectivo el día 7 de mayo de 2019.

Con fecha 30 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 11 de octubre de 2019 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 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 6.156.109 euros (correspondiente a 0,03129771 euros por acción) a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad por importe de 3.743.891 euros (correspondiente a 0,01903397 euros por acción). El respectivo pago se hizo efectivo el día 9 de julio de 2020 una vez descontado el dividendo a cuenta aprobado con anterioridad y cuyo desembolso se realizó el 11 de octubre de 2019.

Con fecha 15 de abril de 2021 la Junta General de Accionistas ha aprobado una distribución de un dividendo por importe de 10.800.000 euros (correspondiente a 0,05494262 euros por acción) a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad. El respectivo pago se hizo efectivo el día 22 de abril de 2021.

Con fecha 11 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2021, condicionado a la formalización de una operación de permuta de activos que concluyó el 15 de diciembre de 2021, por importe de 4.917.542 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 23 de diciembre de 2021 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	**Euros**
Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2021 hasta el 31/10/2021	6.603.773
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	(1.275.717)
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%	-
= Importe máximo de posible distribución	5.328.056
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	**4.917.542**
Situación de Tesorería	10.699.712
(Pasivos Exigibles)	(32.961.663)
+ Activos realizables	33.674.824
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	**11.412.873**
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto)	4.917.542
= Excedente	**6.495.331**

d) Propuesta de distribución del resultado:

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

	2021	2020
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	7.058.586	(1.088.073)
Aplicación		
Resultados negativos años anteriores	-	(1.088.073)
Dividendos	2.141.044	-
Dividendos activos a cuenta	4.917.542	-

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

11. PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	168.017.477	176.285.990
Otros pasivos financieros	2.253.259	1.951.070
	170.270.736	178.217.060
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	437.271	435.279
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	298.908	289.853
Acreedores varios	250.398	503.563
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.667	3.238
Otros pasivos corrientes	415.683	529.917
	1.406.927	1.761.850
	171.677.663	179.978.910

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

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

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedad de Capital).

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	21
Ratio de operaciones pagadas	29	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	6
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.244.753	4.385.766
Total pagos pendientes	17.163	19.848

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

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	11.631.531	91	12.010.694	92
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	1.120.714	9	1.063.922	8
	12.752.245	100	13.074.616	100

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 2021 y 2020 ascienden a 462.658 euros y 642.098 euros respectivamente.

b) Gastos de personal

	31/12/2021	31/12/2020
Sueldos, salarios y asimilados	33.702	29.427
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	10.610	10.023
	44.312	39.450

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

	31/12/2021	31/12/2020
Administrativos	1	1
Total empleo medio	1	1

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	-	1	-	1

No hay consejeros en plantilla.

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

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han devengado gastos por indemnizaciones de personal.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	80.713	149.118
Servicios de profesionales independientes	436.215	312.856
Primas de Seguros	158.919	207.100
Servicios bancarios y similares	1.347	134
Otros servicios	3.287.536	3.231.600
	3.964.730	3.900.808
Pérdidas provisión comerciales incobrables	(522.912)	522.948
Tributos y otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	458.886	451.630
Impuesto sobre actividades económicas	82.860	82.860
Otros tributos	19.431	16.486
Otros gastos	36	8.395
	561.215	559.371
	4.003.033	4.983.126

En la línea de Servicios profesionales Independientes se incluyen las dietas a los consejeros que a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a 14.300 euros y 17.160 euros respectivamente (Nota 15 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros préstamos concedidos (Nota 8)	2.114.183	2.153.422
Ingresos por dividendos filiales	1.293.432	1.307.231
Otros ingresos financieros	16.033	307
	3.423.648	3.460.960
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(2.925.468)	(2.950.855)
Gastos de formalización de deudas con entidades de crédito	(764.560)	(750.101)
Otros gastos financieros	(111.616)	(25.000)
	(3.801.845)	(3.725.956)
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	748.518	1.215.037
	370.321	950.041

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 2021:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	7.058.586	-	7.058.586	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(1.225.593)	-	**(1.225.593)**	-	-	-
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio (Nota 5 y 7)	(558.454)	-	(558.454)	-		-
Base imponible (resultado fiscal)	5.274.539	-	5.274.539	-	-	-

Ejercicio 2020:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	(1.088.073)	-	(1.088.073)	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(1.307.209)	-	**(1.307.209)**	-	-	-
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio (Nota 5 y 7)	6.510.301		**6.510.301**			-
Base imponible (resultado fiscal)	4.115.019	-	4.115.019	-	-	-

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 2021 ni durante el ejercicio 2020.

El total de bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo

caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 (Nota 8)

	Euros	
	2021	2020
Retenciones a cobrar	1.230.297	1.231.480
	1.230.297	1.231.480

b) Deudas con la Administración Pública (Nota 11)

	Euros	
	2021	2020
IVA	196.609	148.359
Retenciones de capital practicadas	931.520	3.191
Organismos de la Seg. Social	2.372	2.015
	1.130.502	153.565

14. COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2021 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 2021 y 2020 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de euros 14.300 y 17.160 euros respectivamente.

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 60 euros. Por lo que se refiere al seguro de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscrita una póliza cuyo importe ha ascendido a 21.630 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 a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Euros	
	2021	2020
Créditos con empresas del grupo (Nota 7)		
Olimpo Asset 1, S.A.	5.434.674	5.684.675
Olimpo Asset 3, S.A.	18.758.807	19.258.807
Olimpo Asset 2, S.A.	4.306.108	4.456.108
Olimpo Asset 4, S.A.	31.458.134	32.333.134
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.538	15.727.538
Olimpo Asset 6, S.A.	11.345.271	11.345.271
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	5.355.122
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	6.853.191
Total	**99.238.845**	**101.013.845**
Cuentas a cobrar a empresas del grupo (Nota 7)		
Olimpo Asset 1, S.A.	33.625	34.621
Olimpo Asset 3, S.A.	130.513	133.660
Olimpo Asset 2, S.A.	34.968	35.131
Olimpo Asset 4, S.A.	244.276	243.923
Olimpo Asset 5, S.A.	149.098	147.374
Olimpo Asset 6, S.A.	103.845	103.216
Olimpo Asset 7, S.A.	51.973	51.281
Olimpo Asset 8, S.A.	65.604	64.745
Bankinter Securities SV, S.A.	-	1.345
Total	**813.902**	**815.296**
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 11)		
Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (*)	(287.740)	(288.686)
Bankinter, S.A. (*)	(1.167)	(1.167)
Total	**(288.908)**	**(289.853)**

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Euros 2021	Euros 2020
Gastos de explotación		
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	1.357.675	1.362.273
Bankinter, S.A. (*)	1.528.128	1.502.494
	2.885.803	2.864.768
Prestación de servicios		
Olimpo Asset 1, S.A.	39.591	39.759
Olimpo Asset 3, S.A.	133.944	137.191
Olimpo Asset 2, S.A.	40.787	40.181
Olimpo Asset 4, S.A.	256.042	249.446
Olimpo Asset 5, S.A.	238.998	235.494
Olimpo Asset 6, S.A.	158.525	157.755
Olimpo Asset 7, S.A.	86.277	84.599
Olimpo Asset 8, S.A.	106.856	104.841
	1.061.018	1.049.266
Ingresos financieros		
Olimpo Asset 1, S.A.	210.444	222.244
Olimpo Asset 3, S.A.	332.965	820.942
Olimpo Asset 2, S.A.	98.598	99.215
Olimpo Asset 4, S.A.	1.393.404	1.378.247
Olimpo Asset 5, S.A.	849.217	415.584
Olimpo Asset 6, S.A.	251.912	252.602
Olimpo Asset 7, S.A.	118.906	119.232
Olimpo Asset 8, S.A.	152.169	152.586
	3.407.615	3.460.653

(*) 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.

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. 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. Dicho contrato ha sido novado el 25 de mayo de 2017 para actualizar los servicios a prestar al Grupo.

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

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

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

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

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

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

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% 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 2021 por importe de 4.917.542 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %.

   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%.

   Distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %.

   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%.

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 19% o al tipo general.

   Distribución, en junio 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 y 11 de noviembre de 2021, la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la Sociedad aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.

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

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

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

(*) Activo vendido durante el ejercicio 2021

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

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

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

No es de aplicación.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 43.825 euros (2020: 41.738 euros).

Adicionalmente, en el ejercicio 2021 se devengaron por otros servicios de verificación un importe de 17.306 euros (2020: 17.306 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2021 y 2020.

19.HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 8 de febrero de 2022 la Sociedad firmó un contrato de venta de un inmueble comercial sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº 2, por un importe de 1.750.000 euros.

Con fecha 10 de febrero de 2022 la Sociedad ha firmado una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por un importe inicial de 140 millones de euros y del préstamo hipotecario bilateral, inicialmente con vencimiento 11 de octubre de 2023, y por importe de 38,3 millones de euros de forma a extender el vencimiento de las citadas financiaciones.

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 2021

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, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil español (MAB) 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 25 años en el sector.

El aspecto más relevante del año 2021 ha sido la realización con éxito de la venta de un activo ubicado en Vigo y operado por Stradivarius. En total, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con un total de 37 activos en España y Portugal, siguiendo claramente los parámetros establecidos en los estatutos de la Sociedad y el fin de optimizar el portfolio de activos de la compañía.

1.2 Inversiones

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

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

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

- Olimpo Asset 1: se constituye para la compra de Media Markt Braga (Portugal)
- PREOF I – Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 2): se adquiere para la compra del supermercado Pingo Doce en Alta de Lisboa (Portugal)
- Portitail Investimentos Inmobiliarios S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 3): se adquiere para la compra de Portimao Retail Center (Portugal)
- Haciarriba, 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 Mini-híper 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 Mercadonas 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 Tim Hortons en Madrid, cuatro Stradivarius en Vigo, Vitoria, Mallorca y Pamplona 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 Leiría.
- Infinitwisdom Investmentos Inmobiliários, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 6): se adquiere para la compra de un hipermercado ubicado en Loures.
- Tendersplender Investimentos Inmobiliários S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 7): se adquiere para la compra de un supermercado ubicado en Mem Martins.
- Alcançar ao Milímetro, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 8): se adquiere para la compra de un hipermercado ubicado en Quinta do Conde.

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

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

Una vez finalizado el periodo de inversión, durante el año 2021, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. ha realizado 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 Povoa de Sto Adriao (Portugal) ambos operados por Pingo Doce, propiedad del Fondo Ca Património Crescente.
- Venta: 1 activo ubicado en Vigo, operado por Stradivarius (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 es un préstamo sindicado con vencimiento a 19 de mayo de 2023 por importe de €140 millones. Este préstamo se suscribe por la Sociedad en calidad de acreditado, y una entidad bancaria internacional en calidad de acreditante. El segundo es 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 suscribe por la Sociedad en calidad de acreditado, y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante. El tercero se trata 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 suscribe por La Sociedad en calidad de acreditado y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante.

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 Shopping Centers 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 gestora de proyectos inmobiliarios de tipología predominantemente comercial, que pertenece a un grupo internacional que invierte y gestiona activos inmobiliarios de esa naturaleza en 11 países en tres continentes, con un

volumen conjunto de inversión (propia y de terceros) bajo su gestión superior a los 6.000 millones de euros y que gestiona más de 2,5 millones de metros cuadrados comerciales.

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas de la Sociedad ascendieron a 11.156.721 euros en el año 2021.

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 6.688.265 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2021 a un total de 2.908.099 euros y el patrimonio neto a un total de 176.057.668 euros.

La Sociedad ha cerrado el quinto año, 2021, con un resultado positivo de 7.058.586 euros.

Los Administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2021 en seis tipos de productos diferentes (stand alone o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-híper, supermercados y locales en high street) tanto en España como en Portugal.

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 a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera: En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio, una vez invertidos los fondos captados en la Ampliación de Capital realizada en diciembre de 2016.

- Riesgo de mercado, en relación con la competencia actual de inversores nacionales e internacionales las subidas 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.

Excepcionalmente, y como consecuencia de la pandemia provocada por el brote de coronavirus COVID19, la declaración de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la posterior declaración del Estado de Alarma y de Emergencia declarado en España, para el presente ejercicio, la Sociedad ha tenido los siguientes riesgos excepcionales:

- Riesgo de operaciones, tras la finalización de la declaración del Estado de Alarma y de Emergencia en España, el 100% de los locales arrendados de la Sociedad han seguido operando con normalidad durante el año 2021. Los arrendatarios que sí se vieron afectados por los cierres temporales decretados durante el Estado de Alarma y Emergencia en 2020, fueron reanudando progresivamente su actividad en línea con las distintas fases de la desescalada, cumpliendo con las medidas de restricción al área de ventas y aforo máximo permitido para garantizar la seguridad de los clientes y empleados, de forma que, actualmente, todos se encuentran abiertos.

  A consecuencia del COVID-19, algunos inquilinos se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el período de cierre en 2020 y para solicitar descuentos en las rentas durante 2021. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado caso por caso la situación individual de cada operador se han alcanzado acuerdos sobre el 100% de los contratos en negociación. Estos acuerdos contemplan aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales.

- Riesgo de liquidez, el Consejo de Administración de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad cuenta con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 2.908.099 euros y el fondo de maniobra asciende a 2.990.201 euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance: la dirección de la Sociedad dominante ha monitorizado individualmente la calidad crediticia de cada inquilino y su cumplimiento de pago durante el ejercicio. Adicionalmente, el Grupo evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis no reflejan potenciales impactos del COVID-19. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

En 8 de febrero de 2022, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la venta del inmueble local comercial sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº 2, operado por Decathlon City, por un precio de 1.750.000,00 euros.

Además, ORES SOCIMI ha firmado una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por importe inicial de €140 millones, e igualmente ha firmado 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 y se encuadran en la ejecución del plan de negocio de la sociedad.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2021 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2021 (€/acción): 1,06 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): 6% (precio de salida 1,00 €).
- Capitalización bursátil al cierre de 2021: 208.496.923.66€ (sobre un número de acciones de 196.695.211).
- Cotización máxima del periodo: 1,06 €
- Cotización mínima del periodo: 0,92 €
- Volumen negociado (títulos): 1.876.201 acciones.
- Volumen total negociado (sin bloques): 374.161 acciones.

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 los accionistas de La Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

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

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

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2021 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (10.800.000,00 €), con arreglo al siguiente desglose:
   (i) con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (10.800.000,00 €);

2. Dividendo por un importe bruto total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS (4.917.542 €), con arreglo al siguiente desglose:

   con cargo a los beneficios del ejercicio 2021, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS (4.917.542 €)

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 un empleado 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 2021.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

El Grupo se centrará en 2022 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

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

Contamos con una ocupación en nuestro portfolio del 100%, tras haber cerrado durante el año 2021 negociaciones con nuevos inquilinos para los locales que quedaron desocupados tras la pandemia. La perspectiva temporal de las inversiones es largo plazo, debido a que la duración media de los contratos de alquiler de nuestros activos es superior a 27 años, con plazos de obligado cumplimiento próximos a los 9 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.

13. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL PORTFOLIO

Desde el comienzo de la pandemia en marzo de 2020, el coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el pasado 14 de marzo de 2020 fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad hasta el 24 de mayo de 2020, tras la última aprobación del Consejo de Ministros. Asimismo, el 19 de marzo de 2020 el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados. En el transcurso del año, se han sucedido diferentes medidas restrictivas, tanto a nivel nacional como regional, para intentar contener su expansión, limitando el aforo o el horario de algunos comercios no esenciales.

Sin embargo, la recuperación económica mundial se ha iniciado y continuado durante todo el año 2021. No obstante, la mejora en la actividad y comercio global han experimentado una cierta pérdida de impulso en el tramo final del año. A ello han contribuido la aparición de nuevos brotes de COVID-19 en algunas áreas geográficas (y por tanto la adopción de nuevas medidas de contención en España y Portugal) y la intensificación de dos fenómenos que se han manifestado de forma creciente a medida que transcurría el año: las tensiones en las cadenas globales de suministros y el encarecimiento de un amplio conjunto de bienes que intervienen en los procesos de producción y que, en algunos casos, forman parte de la cesta de consumo. Sin embargo, gracias al avanzado proceso de vacunación de la población frente al Covid-19 tanto en España como en Portugal, ya incluso con terceras dosis aplicadas en determinados grupos de población, ha ayudado a reducir la gravedad de la enfermedad y, por tanto, las cifras de hospitalizaciones y fallecimientos.

En la actualidad y a pesar de las nuevas restricciones en España y Portugal producidas por la sexta ola de la pandemia de Covid-19, todos los activos de la cartera de la Sociedad se encuentran abiertos, de modo que se han cobrado un 99,9% de las rentas presupuestadas, estando el restante 0,1% pendiente de cobro lo que demuestra el carácter defensivo del Grupo ORES, incluso en un entorno complejo como el vivido en los dos últimos años.

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 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (57 páginas para las Cuentas Anuales y 11 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 8 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 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 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (57 páginas para las Cuentas Anuales y 11 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 8 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 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 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (57 páginas para las Cuentas Anuales y 11 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 8 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 8 de marzo de 2022.

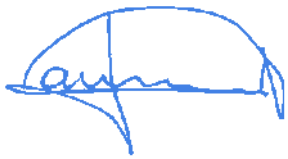
De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

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 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (57 páginas para las Cuentas Anuales y 11 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. Francisco Javier Sánchez Calvo
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 8 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 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 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (57 páginas para las Cuentas Anuales y 11 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 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 8 de marzo de 2022 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2021 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 al 31 de diciembre de 2021
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 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 03129

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

Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias ascienden a 329.243 miles de euros y representan el 94% del total del activo consolidado.

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 y 3.3. de la memoria consolidada adjunta.

A este fin, el Grupo compara al final 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 expertos independientes.

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, así como el grado de incertidumbre asociado a las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en la metodología de valoración aplicada, la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias se considera como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2021 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 más relevantes suministrados por la dirección al valorador y que han sido utilizados en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 3.3.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2, 3.3 y 6 de la memoria consolidada 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 consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, 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. Sí, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Goretty Álvarez González (20208)

8 de marzo de 2022

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01053

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 2021

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 de los estados financieros consolidadas	9
1	Sociedades del Grupo	9
2	Bases de presentación	12
3	Criterios contables	16
	3.1 Sociedades dependientes	16
	3.2 Inmovilizado intangible	19
	3.3 Inversiones inmobiliarias	19
	3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	20
	3.5 Activos financieros	20
	3.6 Patrimonio neto	23
	3.7 Pasivos financieros	23
	3.8 Impuestos corrientes y diferidos	24
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	25
	3.10 Reconocimiento de ingresos	25
	3.11 Distribución de dividendos	26
	3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27
	3.13 Medio ambiente	27
	3.14 Combinaciones de negocios	27
	3.15 Transacciones entre partes vinculadas	27
	3.16 Información segmentada	28
	3.17 Arrendamientos	28
4	Gestión del riesgo financiero	28
	4.1 Factores de riesgo financiero	29
	4.2 Gestión del capital	30
	4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros	30
5	Información segmentada	31
6	Inversiones inmobiliarias	33
7	Análisis de instrumentos financieros	35
8	Activos financieros a coste amortizado	40
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41
10	Fondos propios	41
11	Pasivos financieros a coste amortizado	44
12	Ingresos y gastos	45
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	48
14	Compromisos	50
15	Consejo de Administración y alta dirección	50
16	Otras operaciones con partes vinculadas	51
17	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021	52
18	Honorarios de auditores de cuentas	54
19	Hechos posteriores al cierre	54

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		840	1.260
Inmovilizaciones materiales		129	161
Inversiones inmobiliarias	6	329.243.217	346.059.335
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 8	1.106.344	1.112.344
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	-	93.446
Activos por impuestos diferidos	13	634.499	1.173.714
Total activo no corriente		**330.985.029**	**348.440.260**
ACIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.903.716	2.073.278
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	167.114	152.015
Créditos con las Administraciones Públicas	8 y 13	1.315.197	1.271.848
Deudores varios	7 y 8	421.405	649.415
Periodificaciones a corto plazo		348.739	445.328
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	18.307.532	13.275.172
Total activo corriente		**20.559.987**	**15.793.778**
TOTAL ACTIVO		**351.545.016**	**364.234.038**

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	19.669.521	19.669.521
Reservas	10	153.448.176	162.690.140
Acciones y participaciones de la sociedad dominante	10	(103.423)	(64.327)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(1.275.717)	(187.644)
Resultado consolidado del ejercicio		10.058.313	469.963
Dividendo activo a cuenta	10	(4.917.542)	-
Total patrimonio neto		**176.879.328**	**182.577.653**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		170.403.828	178.325.603
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	168.017.478	176.265.990
Otros pasivos financieros	7 y 11	2.386.350	2.059.613
Total pasivo no corriente		**170.403.828**	**178.325.603**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		861.943	688.926
Deudas con entidades de crédito	7 y 11	437.271	435.279
Otros pasivos financieros		424.672	253.647
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.399.917	2.641.856
Proveedores otras partes vinculadas	7, 11 y 16	333.068	325.086
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11 y 13	1.443.304	466.462
Pasivos por impuesto corriente	11 y 13	238.988	126.150
Otros acreedores	7 y 11	1.287.831	1.545.549
Otros pasivos corrientes	7 y 11	96.726	178.609
Total pasivo corriente		**4.261.860**	**3.330.782**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**351.545.016**	**364.234.038**

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresadas en Euros)

	Notas	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios		**21.784.378**	**21.798.633**
Prestaciónes de servicios	12	21.784.378	21.798.633
Otros ingresos explotación		**59.695**	**17.495**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12	59.695	17.495
Gastos de personal	12	**(44.312)**	**(39.450)**
Sueldos, salarios y asimilados		(33.702)	(29.427)
Cargas sociales		(10.610)	(10.023)
Otros gastos de explotación	12	**(5.461.095)**	**(6.134.261)**
Servicios exteriores		(5.244.467)	(4.903.504)
Tributos	12	(735.833)	(698.891)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8	522.894	(522.948)
Otros gastos de gestión corriente		(3.689)	(8.918)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	**(5.220.559)**	**(5.131.443)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		**3.746.440**	**(6.591.941)**
Deterioros y pérdidas	6	165.422	(6.591.941)
Resultado por enajenaciones y otras	6	3.581.018	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**14.864.547**	**3.919.033**
Ingresos financieros		16.033	99.124
Gastos financieros		(3.801.845)	(3.725.957)
RESULTADO FINANCIERO	12	**(3.785.812)**	**(3.626.833)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**11.078.735**	**292.200**
Impuesto sobre beneficios	13	(1.020.422)	177.763
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**10.058.313**	**469.963**

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

	Notas	2021	2020
Resultado consolidado del ejercicio	13	10.058.313	469.963
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		10.058.313	469.963

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 2021 Y 2020

(Expresados en Euros)

	Capital	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	
SALDO, FINAL EJERCICIO 2019	**19.669.521**	**166.780.340**	**(187.644)**	**-**	**9.409.900**	**(3.600.000)**	**192.072.017**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	469.963	-	469.963
Operaciones con socios y propietarios:							
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(64.327)	-	-	(64.327)
Distribución de dividendos	-	(3.743.891)	(9.756.109)	-	-	3.600.000	(9.900.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(346.209)	9.756.109	-	(9.409.900)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	19.669.521	162.690.140	(187.644)	(64.327)	469.963	-	182.577.653
SALDO, FINAL EJERCICIO 2020	**19.669.521**	**162.690.140**	**(187.644)**	**(64.327)**	**469.963**		**182.577.653**
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	10.058.313	-	10.058.313
Operaciones con socios y propietarios:							
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(39.096)	-	-	(39.096)
Distribución de dividendos	-	(10.800.000)		-	-	(4.917.542)	(15.717.542)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.558.036	(1.088.073)		(469.963)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.669.521	153.448.176	(1.275.717)	(103.423)	10.058.313	(4.917.542)	176.879.328

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 2021 Y 2020

(Expresado en Euros)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.078.735	292.200
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	12	(16.033)	(99.124)
Gastos financieros	12	3.801.845	3.725.957
Correcciones valorativas por deterioro	6	(165.422)	6.591.941
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(522.894)	522.948
Resultados por bajas en activos		(3.581.018)	-
Amortización de las inveriones inmobiliarias y otro inmovilizado	6	5.220.559	5.131.443
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 8	306.357	(1.131.878)
Otros activos corrientes		(64.998)	(2.084)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 11	61.093	398.351
Otros pasivos corrientes		835.046	(129.154)
Otros activos y pasivos no corrientes		332.737	(457.980)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(3.033.301)	(3.012.008)
Cobros de intereses		16.033	99.124
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(346.720)	(312.304)
Otros cobros (pagos)		537.600	(476.985)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**14.459.619**	**11.141.447**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Inversiones inmobiliarias	6	15.651.341	2.689.871
Pagos por inversiones:			
Inmovilizaciones materiales		(1.120)	(934)
Inversiones inmobiliarias	6	(307.770)	(119.228)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**15.342.451**	**2.569.709**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		(39.096)	(64.327)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	7	-	1.951
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	7	(9.013.072)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	10	(15.717.542)	(9.900.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(24.769.710)**	**(9.962.376)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**5.032.360**	**3.748.780**
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	9	13.275.172	9.526.392
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	9	18.307.532	13.275.172

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(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 2021 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

A 31 de diciembre de 2021, 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 2021		Participación		Sociedad titular de la	Fecha de entrada en	Supuesto por el que	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal	participación	el Grupo	consolida	
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)	12.963.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	10.280.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	7.994.430	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	9.309.634	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		47.525.290					

31 de diciembre de 2020		Participación		Sociedad titular de la	Fecha de entrada en	Supuesto por el que	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal	participación	el Grupo	consolida	
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)	1.198.161	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)	14.203.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	11.520.009	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	8.273.861	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	9.906.685	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		50.967.942					

Transacciones en 2021:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Transacciones en 2020:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 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.
   d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

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

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

2 BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

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

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.

b) Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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 2021 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020.

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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

f) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios. De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, el Grupo, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan al Grupo, principalmente, a las siguientes partidas:

a) Instrumentos financieros.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado al Grupo son los siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado**: se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" en la medida en la que se mantienen 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 específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
  Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- **Coste:** esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
  - las inversiones en asociadas;

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado**: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, el Grupo ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que el Grupo ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Categorías del PGC RD 1514/2007 / Categorías del PGC RD 1/2021	Fianzas	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	1.112.344	801.430	93.446	894.876
	1,112,344	801.430	93.446	894.876

	Pasivos financieros		
Categorías del PGC RD 1514/2007 / Categorías del PGC RD 1/2021	Deudas con entidades de crédito	Créditos / Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	176.701.269	4.362.504	181.063.773
	176.701.269	4.362.504	181.063.773

Ver nota 7 para activos y pasivos financieros.

No ha habido impactos en el patrimonio neto del Grupo.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Los cambios clave que supone a la práctica actual:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

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 2021 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 instrumentos 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.

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;
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 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:

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 considerar 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.

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 lo que existe 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 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 asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

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

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

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.7 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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.

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Régimen SOCIMI:

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

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

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

La Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial de 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objecto 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, 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 del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes 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. 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.

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.

3.11 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 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.

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 a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

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 (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, 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 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 consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

b) Fusión y escisión

En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, 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 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 3.15.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

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

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 se muestra en la Nota 7.

c) 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.

d) Otros riesgos:

La pandemia del COVID-19 ha incidido durante el presente ejercicio de forma ininterrumpida, aunque irregular, habiéndose sucedido diferentes olas de contagios con efectos adversos y provocando nuevos confinamientos y restricciones a la movilidad, tanto a nivel nacional como internacional.

Aunque a inicios de año la actividad global perdió impulso, la información más reciente apunta a un creciente dinamismo de la economía nacional e internacional.

En opinión del Grupo los principales impactos que el COVID-19 ha tenido sobre las presentes cuentas consolidadas se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

  A consecuencia de las continuas olas producidas por el COVID-19, algunos inquilinos se pusieron nuevamente en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado caso por caso la situación individual de cada operador y ha llegado a acuerdos que contemplan aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales.

- Riesgo de liquidez:

  El Consejo de Administración del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo cuenta con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 18.307.532 euros y el fondo de maniobra asciende a 16.298.127 euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

  La dirección del Grupo ha monitorizado individualmente la calidad crediticia de cada inquilino así como su cumplimiento de pago durante el ejercicio. Únicamente, el Grupo tenía riesgo de impago de un arrendatario cuyo riesgo de crédito fue deteriorado en el ejercicio 2020 y el mismo ha sido revertido en el presente ejercicio al haber sido cobradas las rentas por mandamiento judicial a favor del Grupo.

Adicionalmente, la Sociedad evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente las cuales ya no reflejan futuros impactos derivados de la pandemia provocada por el COVID-19. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

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

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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 2021 la ratio de apalancamiento financiero neto es 43,48% (31 de diciembre de 2020: 45,49%). Se calcula como (Deuda financiera – Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto):

	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera	168.454.749	176.701.269
Patrimonio Neto	176.879.328	182.577.653
Caja	18.307.532	13.275.172
Apalancamiento neto	43,48%	45,49%

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

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

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

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

31 de diciembre de 2021

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2021	España	Portugal	TOTAL 31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	21.784.378	-	21.784.378	11.631.532	10.152.846	21.784.378
Otros ingresos de explotación	59.674	21	59.695	59.695	-	59.695
Otros gastos de explotación	(4.804.530)	(656.565)	(5.461.095)	(4.003.038)	(1.458.057)	(5.461.095)
Gastos de personal	-	(44.312)	(44.312)	(44.312)	-	(44.312)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.220.559)	-	(5.220.559)	(2.378.433)	(2.842.126)	(5.220.559)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	3.746.440	-	3.746.440	361.797	3.384.643	3.746.440
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	15.565.403	(700.856)	14.864.547	5.627.241	9.237.306	14.864.547
Gastos financieros.	(3.801.845)	-	(3.801.845)	(3.801.845)	-	(3.801.845)
RESULTADO FINANCIERO	(3.785.812)	-	(3.785.812)	(3.785.812)	-	(3.785.812)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.779.591	(700.856)	11.078.735	1.841.429	9.237.306	11.078.735
Impuesto sobre beneficios	-	(1.020.422)	(1.020.422)	-	(1.020.422)	(1.020.422)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.779.591	(1.721.278)	10.058.313	1.841.429	8.216.884	10.058.313

31 de diciembre de 2020

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2020	España	Portugal	TOTAL 31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	21.798.633	-	21.798.633	12.010.694	9.787.939	21.798.633
Otros ingresos de explotación	17.495	-	17.495	14.655	2.840	17.495
Otros gastos de explotación	(5.559.711)	(574.550)	(6.134.261)	(4.983.128)	(1.151.133)	(6.134.261)
Gastos de personal	-	(39.450)	(39.450)	(39.450)	-	(39.450)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.131.443)	-	(5.131.443)	(2.368.899)	(2.762.544)	(5.131.443)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(6.591.941)	-	(6.591.941)	(7.721.255)	1.129.314	(6.591.941)
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.533.033	(614.000)	3.919.033	(3.087.383)	7.006.416	3.919.033
Ingresos financieros.	98.816	308	99.124	308	98.816	99.124
Gastos financieros.	(3.725.957)	-	(3.725.957)	(3.725.957)	-	(3.725.957)
RESULTADO FINANCIERO	(3.627.141)	308	(3.626.833)	(3.725.649)	98.816	(3.626.833)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	905.892	(613.692)	292.200	(6.813.032)	7.105.232	292.200
Impuesto sobre beneficios	-	177.763	177.763	-	177.763	177.763
RESULTADO DEL PERIODO	905.892	(435.929)	469.963	(6.813.032)	7.282.995	469.963

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 2021

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2021	España	Portugal	TOTAL 31/12/2021
Inmovilizado intangible	-	840	840	840	-	840
Inmovilizaciones materiales	129	-	129	-	129	129
Inversiones inmobiliarias	329.243.217	-	329.243.217	195.466.884	133.776.333	329.243.217
Otros activos no corrientes	1.106.344	-	1.106.344	1.106.344	-	1.106.344
Activos por impuestos diferidos	-	634.499	634.499	-	634.499	634.499
ACTIVO NO CORRIENTE	330.349.690	635.339	330.985.029	196.574.068	134.410.961	330.985.029
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	522.715	1.315.197	1.837.912	1.642.286	195.626	1.837.912
Periodificaciones a corto plazo	414.543	-	414.543	267.637	146.906	414.543
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	-	18.307.532	18.307.532	2.908.099	15.399.433	18.307.532
ACTIVO CORRIENTE	937.258	19.622.729	20.559.987	4.818.022	15.741.965	20.559.987
TOTAL ACTIVO	331.286.948	20.258.068	351.545.016	201.392.090	150.152.926	351.545.016
Deudas con entidades de crédito	168.017.478	-	168.017.478	168.017.478	-	168.017.478
Otros pasivos financieros	2.386.350	-	2.386.350	2.253.259	133.091	2.386.350
PASIVO NO CORRIENTE	170.403.828	-	170.403.828	170.270.737	133.091	170.403.828
Deudas a corto plazo	437.271	-	437.271	437.271	-	437.271
Otros pasivos financieros	424.672	-	424.672	415.683	8.989	424.672
Acredores comerciales y otras cuentas a pagar	1.717.625	1.682.292	3.399.917	1.788.767	1.611.150	3.399.917
PASIVO CORRIENTE	2.579.568	1.682.292	4.261.860	2.641.721	1.620.139	4.261.860
TOTAL PASIVO	172.983.396	1.682.292	174.665.688	172.912.458	1.753.230	174.665.688

31 de diciembre de 2020

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2020	España	Portugal	TOTAL 31/12/2020
Inmovilizado intangible	-	1.260	1.260	1.260	-	1.260
Inmovilizaciones materiales	161	-	161	-	161	161
Inversiones inmobiliarias	346.059.335	-	346.059.335	201.298.099	144.761.236	346.059.335
Otros activos no corrientes	1.205.790	-	1.205.790	1.205.790	-	1.205.790
Activos por impuestos diferidos	-	1.173.714	1.173.714	-	1.173.714	1.173.714
ACTIVO NO CORRIENTE	347.265.286	1.174.974	348.440.260	202.505.149	145.935.111	348.440.260
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	801.430	1.271.848	2.073.278	1.889.688	183.590	2.073.278
Periodificaciones a corto plazo	445.328	-	445.328	357.163	88.165	445.328
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	-	13.275.172	13.275.172	7.734.254	5.540.918	13.275.172
ACTIVO CORRIENTE	1.246.758	14.547.020	15.793.778	9.981.105	5.812.673	15.793.778
TOTAL ACTIVO	348.512.044	15.721.994	364.234.038	212.486.254	151.747.784	364.234.038
Deudas con entidades de crédito	176.265.990	-		176.265.990	-	
Otros pasivos financieros	2.059.613	-	2.059.613	1.951.070	108.543	2.059.613
PASIVO NO CORRIENTE	178.325.603	-	178.325.603	178.217.060	108.543	178.325.603
Deudas a corto plazo	435.279	-	435.279	435.279	-	435.279
Otros pasivos financieros	253.647	-	253.647	253.647	-	253.647
Acredores comerciales y otras cuentas a pagar	2.049.244	592.612	2.641.856	1.620.284	1.021.572	2.641.856
PASIVO NO CORRIENTE	2.738.170	592.612	3.330.782	2.309.210	1.021.572	3.330.782
TOTAL PASIVO	181.063.773	592.612	181.656.385	180.526.270	1.130.115	181.656.385

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario y otras instalaciones	Otro Inmobilizado	Anticipos y Inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2019	**134.050.475**	**221.234.981**	**4.371.201**	**-**		**36.441**	**360.693.098**
Altas	-	30.878	40.288	-	7.874	-	79.040
Salidas, bajas o reducciones	(853.538)	(2.099.792)	-	-	-	(36.441)	(2.989.871)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(6.591.941)	-	-	-	-	(6.591.941)
Dotación para amortización	-	(4.710.937)	(418.836)	-	(1.218)	-	(5.130.991)
Saldo a 31/12/2020	**133.196.837**	**208.863.189**	**3.992.653**	**-**	**6.656**	**-**	**346.059.335**
Coste	133.196.837	232.614.124	6.237.695	250	7.874	-	372.056.780
Amortización acumulada	-	(14.580.207)	(2.245.042)	(250)	(1.218)	-	(16.826.717)
Pérdidas por deterioro	-	(9.170.728)	-	-	-	-	(9.170.728)
Valor contable a 31/12/2020	**133.196.837**	**208.863.189**	**3.992.653**	**-**	**6.656**	**-**	**346.059.335**
Altas	3.222.716	9.627.676	20.863	-	-	-	12.871.255
Salidas, bajas o reducciones	(8.433.859)	(18.084.814)	-	-	-	-	(26.518.673)
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el peri	-	165.422	-	-	-	-	165.422
Salidas, bajas o reducciones de amortizaciones	-	1.885.985	-	-	-	-	1.885.985
Dotación para amortización	-	(4.796.713)	(421.990)	-	(1.404)	-	(5.220.107)
Saldo a 31/12/2021	**127.985.694**	**197.660.745**	**3.591.526**	**-**	**5.252**	**-**	**329.243.217**
Coste	127.985.694	224.156.986	6.258.558	250	7.874	-	358.409.362
Amortización acumulada	-	(17.490.935)	(2.667.032)	(250)	(2.622)	-	(20.160.839)
Pérdidas por deterioro	-	(9.005.306)	-	-	-	-	(9.005.306)
Valor contable a 31/12/2021	**127.985.694**	**197.660.745**	**3.591.526**	**-**	**5.252**	**-**	**329.243.217**

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 el Grupo realizó las siguientes transacciones:

- vendió el activo sito en Vigo, calle Urzaiz nº 28 por un precio de 4.100.000 euros, registrando una ganancia de 555.908 euros.
- Formalizó un contrato de permuta de activos con CA Patrimonio Crescente, Fundo de Investimento Imobiliario Aberto con la entrega de un activo, el hipermercado Continente sito en Santo António de Cavaleiros, Loures, Portugal por valor de 24.113. 705 euros y el recibimiento de 2 activos, 2 hipermercados Pingo Doce, sitos en Póvoa de Santro Adrião y Lordelo, Portugal por valor de 10.148.044 euros y 2.414.321 euros respectivamente. La diferencia de valor entre los activos objectos de la permuta fue de 11.551.340 euros. El Grupo registró una ganancia de 3.025.110 euros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 el Grupo 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 2021 se ha revertido deterioro por importe de 1.038.967 euros en el inmueble de Portugal Braga Continente Bom Dia (359.532 euros) y en los inmuebles de España (679.435 euros): Madrid-Retail Park Majadahonda (173.746 euros), Granada (134.885 euros), Madrid-Alcalá 157 (88.939 euros), Mango Vigo (78.836 euros), Cádiz (53.878 euros), Stradivarius Vigo (49.308 euros), Mallorca (44.969 euros), Pamplona (41.771 euros) y Getafe (13.103 euros). Por otro lado, se ha registrado deterioro por importe de 873.545 euros en los inmuebles de España: Berango (750.231 euros), Burgos (96.493 euros) y León (26.821 euros). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro de 9.005.305 (Portugal: 5.312 euros y España: 8.999.993 euros).

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo revirtió deterioro por importe de 1.349.192 euros en los inmuebles de Portugal (1.129.314 euros): Mem Martins (701.018 euros), Quinta do Conde (285.763 euros) y Braga Continente Bom Dia (142.533 euros) y en el inmueble de España (219.878 euros) en Cádiz. Por otro lado, registró deterioro por importe de 7.941.133 euros en los inmuebles

en España: Madrid-Retail Park Majadahonda (4.439.980 euros), Berango (1.319.932 euros), Madrid-Alcalá 157 (859.159 euros), Mango Vigo (491.164 euros), Burgos (249.908 euros), Pamplona (173.229 euros), León (154.821 euros), Granada (117.115 euros), Mallorca (73.414 euros), Stradivarius Vigo (49.308 euros), y Getafe (13.103 euros). Al final del ejercicio de 2020 el Grupo tenía un deterioro de 9.170.728 (Portugal: 364.845 euros y España: 8.805.883 euros).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por arrendamiento	21.784.378	21.798.633
Otros ingresos ordinarios	59.674	17.495
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.804.530)	(5.559.711)

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	19.282.471	20.619.161
Entre uno y cinco años	62.726.601	69.577.286
Más de cinco años	80.559.945	112.365.978
Contratos renovados automáticamente *	-	4.695
	162.569.017	202.567.120

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias del Grupo, detalladas en la Nota 6, están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (133 millones de euros y 36,3 millones de euros) (31 de diciembre de 2020: 140 millones de euros y 38,3 millones de euros).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 las instalaciones técnicas del inmueble de Portimão, con un coste de 978.982 euros, se encuentran totalmente amortizadas y todavía en uso.

f) Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2021 se ha revertido deterioro por importe de 1.038.967 euros en el inmueble de Portugal Braga Continente Bom Dia (359.532 euros) y en los inmuebles de España (679.435 euros): Madrid-Retail Park Majadahonda (173.746 euros), Granada (134.885 euros), Madrid-Alcalá 157 (88.939 euros), Mango Vigo (78.836 euros), Cádiz (53.878 euros), Stradivarius Vigo (49.308 euros), Mallorca (44.969 euros), Pamplona (41.771 euros) y Getafe (13.103 euros). Por otro lado, se ha registrado deterioro por importe de 873.545 euros en los inmuebles de España: Berango (750.231 euros), Burgos (96.493 euros) y León (26.821 euros). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro de 9.005.305 (Portugal: 5.312 euros y España: 8.999.993 euros).

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo revirtió deterioro por importe de 1.349.192 euros en los inmuebles de Portugal (1.129.314 euros): Mem Martins (701.018 euros), Quinta do Conde (285.763 euros) y Braga Continente Bom Dia (142.533 euros) y en el inmueble de España (219.878 euros) en Cádiz. Por otro lado, registró deterioro por importe de 7.941.133 euros en los inmuebles en España: Madrid-Retail Park Majadahonda (4.439.980 euros), Berango (1.319.932 euros), Madrid-Alcalá 157 (859.159 euros), Mango Vigo (491.164 euros), Burgos (249.908 euros), Pamplona (173.229 euros), León (154.821 euros), Granada (117.115 euros), Mallorca (73.414 euros), Stradivarius Vigo (49.308 euros), y Getafe (13.103 euros). Al final del ejercicio de 2020 el Grupo tenía un deterioro de 9.170.728 (Portugal: 364.845 euros y España: 8.805.883 euros).

7 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado	1.106.344	1.205.790	588.519	801.430	1.694.863	2.007.220
	1.106.344	1.205.790	588.519	801.430	1.694.863	2.007.220

El importe de "Activos 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	168.017.478	176.265.990	2.386.350	2.059.613	170.403.828	178.325.603
	168.017.478	176.265.990	2.386.350	2.059.613	170.403.828	178.325.603

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	437.271	435.279	2.142.297	2.302.891	2.579.568	2.738.170
	437.271	435.279	2.142.297	2.302.891	2.579.568	2.738.170

A 31 de diciembre de 2021, el importe de "Crédito / Otros"" a largo plazo por importe de 2.386.350 euros corresponde a las fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (31 de diciembre de 2020: 2.059.613 euros).

A 31 de diciembre de 2021 el importe de "Crédito / Otros" a corto plazo por importe de 2.142.297 euros (31 de diciembre de 2020: 2.302.891 euros) corresponde a:

- las deudas por pagar con los acreedores comerciales del Grupo, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 1.717.625 euros (31 de diciembre de 2020: 1.734.994 euros);
- el importe pendiente de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 115.259 euros (incluye 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) (31 de diciembre de 2020: 314.250 euros);
- y las fianzas y garantías recibidas y pendientes de devolución, a corto plazo, por importe de 309.413 euros (31 de diciembre de 2020: 253.647 euros).

Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 29 de enero de 2018, la Sociedad dominante subscribió 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. Con fecha de 15 de diciembre de 2021 amortizó 7.044.731 euros resultado de la permuta de lo inmueble sito en Sto Antono de Cavaleiros por otros 2 en Póvoa de Sto Adrião y Lordelo. Este préstamo tiene su vencimiento el 19 de mayo de 2023. El préstamo tiene una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tiene un tramo de 94.968.049 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,747% y un tramo de 37.987.220 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%). Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses (excepto para los primeros seis meses que tiene una periodicidad de 1 mes).

Las condiciones de la nueva financiación obtenida no tiene condiciones sustancialmente diferentes a la deuda anteriormente contratada por lo que la Sociedad dominante 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.

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 prestamos intragrupo concedidos a las sociedades portuguesas.

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

España	**Portugal**
Forum Artea	Continente Modelo Cacem
Forum Galaria	Continente Bom Dia Charneca da Caparica
Mercadona Oviedo	Continente Bom Dia Padrão da Légua
Aldi Sanlúcar de Barrameda	Continente Bom Dia Braga
Carrefour Logroño	Pingo Doce Alta Lisboa
Eroski Calahorra	Portimão Retail Center
Eroski Tolosa	Media Markt, Braga
Eroski Guernica	Continente Modelo Mem Martins
Decathlon Berango	Continente Modelo Quinta do Conde
Mercadona Mejorada del Campo	Continente Leiria +Worten + Sportzone
Alcalá 157, Madrid	Pingo Doce - Póvoa Sto Adrião
Mango León	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), 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 al cierre del ejercicio de 2021.

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 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. Este préstamo tiene su vencimiento el 11 de octubre de 2023. El préstamo tiene una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tiene un tramo de 20.891.400 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,797%, y otros tres tramos más, uno de 5.797.617 euros que devengará intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%, otro de 6.516.662 euros que devengará 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 de 3.130.821 euros que devengará intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%. Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

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 Pamplona	Mercadona Humanes
Stradivarius Mallorca	Día Getafe
Mileniun Retail Park	

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 al cierre del ejercicio de 2021.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el minado el 31 de diciembre de 2021 ascendieron a 3.690.029 euros (31 de diciembre de 2020: 3.700.956 euros) que incluyen 764.560 euros (31 de diciembre de 2020: 750.101 euros) referentes a gastos por coste amortizado y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros						
Activos financieros a coste amortizado:	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Años posteriores	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.106.344	1.106.344
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	522.715	-	-	-	-	-	522.715
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
	522.715	-	-	-	-	1.106.344	1.629.059

	Pasivos financieros						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste:	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	437.271	168.017.478	-	-	-	-	168.454.749
Otros pasivos financieros	424.672	96.384	2.227	-	7.500	2.280.239	2.811.022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	1.384.557	-	-	-	-	-	1.384.557
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	333.068	-	-	-	-	-	333.068
	1.717.625	-	-	-	-	-	1.717.625
	2.579.568	168.113.862	2.227	-	7.500	2.280.239	172.983.396

Al 31 de diciembre de 2020 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros						
Activos financieros a coste amortizado:	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Años posteriores	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	1.205.790	1.205.790
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	801.430	-	-	-	-	-	801.430
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
	801.430	-	-	-	-	1.205.790	2.007.220

	Pasivos financieros						
Pasivos financieros a coste amortizado o coste:	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	435.279	-	176.265.990	-	-	-	176.701.269
Otros pasivos financieros	-	6.761	72.840	-	-	1.980.012	2.059.613
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	1.977.805						1.977.805
Proveedores, partes vinculadas (Nota 16)	325.086	-	-	-	-	-	325.086
	2.302.891	-	-	-	-	-	2.302.891
	2.738.170	6.761	176.338.830	-	-	1.980.012	181.063.773

8 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Inversiones financieras a largo plazo	1.106.344	1.112.344
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	93.446
	1.106.344	1.205.790
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	167.114	152.015
Otros deudores	421.405	649.415
	588.519	801.430
	1.694.863	2.007.220

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Hasta 3 meses	230.383	(362.426)
Entre 3 y 6 meses	30.870	308.692
Más de 6 meses	(94.139)	205.749
	167.114	152.015

A 31 de diciembre de 2021 están registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito, por importe de 55 euros (31 de diciembre de 2020: 522.948 euros). El impacto en el ejercicio 2021 fue una reversión de 522.912 euros deducido por un registro de deterioro de 18 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.307.532	13.275.172
	18.307.532	13.275.172

A 31 de diciembre de 2021 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 18.307.282 euros (31 de diciembre de 2020: 13.274.988 euros).

10 FONDOS PROPIOS

a) Capital

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

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

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

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021, 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2021	31/12/2020
Bankinter, SA	7,44%	7,44%
Linea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.		2,54%
Subtotal Grupo Bankinter	7,44%	9,98%

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 2021 la Sociedad dominante posee 105.939 acciones propias con un coste de 103.423 euros (31 de diciembre de 2020: 70.152 acciones propias con un coste de 64.327 euros).

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	31/12/2021	31/12/2020
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	3.933.904	3.933.904
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	151.692.339	162.492.339
	151.692.339	162.492.339
Resultados de ejercidos anteriores	(1.275.717)	(187.644)
Total de reservas de Sociedad dominante	154.350.526	166.238.599
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	(12.270.376)	(6.545.422)
Olimpo Asset 1, S.A.	819.645	561.049
Olimpo Asset 2, S.A.	1.008.040	409.292
Olimpo Asset 3, S.A.	1.943.954	1.776.430
Olimpo Asset 4, S.A.	4.042.214	2.447.044
Olimpo Asset 5, S.A.	1.811.959	36.409
Olimpo Asset 6, S.A.	348.978	(791.319)
Olimpo Asset 7, S.A.	189.725	(885.829)
Olimpo Asset 8, S.A.	(72.206)	(743.757)
Reservas en sociedades consolidadas	(2.178.067)	(3.736.103)
	152.172.459	**162.502.496**

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 2021 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

El 27 de junio de 2017, la Sociedad dominante llevó a cabo una reducción de capital con aumento de reservas voluntarias por importe de 177.025.689,90 euros que se ha detallado en el párrafo a) de esta Nota.

El 21 de junio de 2018, la Sociedad dominante llevó a cabo la dotación completa de la reserva legal con cargo a Otras reservas como se ha detallado en el parágrafo de la Reserva legal.

c) Dividendos

Con fecha de 15 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad por el importe de 10.800.000 euros, después de constatar que el valor de patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social y teniendo en conta la buena salud financiera, contando con un efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 13.211.354.229 euros y un fondo de maniobra de 10.583.051 euros.

El respectivo pago se hizo efectivo el día 22 de abril de 2021.

Con fecha 11 de noviembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2021, condicionado a la formalización de una operación de permuta de activos que concluyó el 15 de diciembre de 2021, por importe de 4.917.542 euros, con el fin de repartir el exceso de caja remanente de las 2 operaciones de 2021 (la venta del Inmueble de Vigo y la permuta ocurrida en diciembre). Este dividendo se hizo efectivo el 23 de diciembre de 2021 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2021 hasta el 31/10/2021	6.603.773
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	(1.275.717)
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%	-
= Importe máximo de posible distribución	*5.328.056*
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2021 propuesto	***4.917.542***
Situación de Tesorería	10.699.712
(Pasivos Exigibles)	(32.961.663)
+ Activos realizables	33.674.824
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	11.412.873
(Dividendo a cuenta Resultados 2021 propuesto)	***4.917.542***
= Excedente	*6.495.331*

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 2021
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	7.058.586
Aplicación	
Dividendos	2.141.044
Dividendo activo a cuenta	4.917.542

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

e) Aportación al resultado consolidado

	31/12/2021	31/12/2020
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	1.841.433	(6.813.027)
Olimpo Asset 1, S.A.	234.255	258.596
Olimpo Asset 2, S.A.	166.498	167.524
Olimpo Asset 3, S.A.	845.741	598.748
Olimpo Asset 4, S.A.	1.821.501	1.595.170
Olimpo Asset 5, S.A.	1.264.612	1.775.550
Olimpo Asset 6, S.A.	3.093.692	1.140.297
Olimpo Asset 7, S.A.	397.684	1.075.554
Olimpo Asset 8, S.A.	392.897	671.551
	10.058.313	**469.963**

11 PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	168.017.478	176.265.990
Otros pasivos financieros	2.386.350	2.059.613
	170.403.828	178.325.603
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	437.271	435.279
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 16)	333.068	325.086
Pasivos por impuesto corriente	238.988	126.150
Acreedores varios	1.283.164	1.542.311
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.667	3.238
Otros pasivos corrientes	521.398	432.256
	2.818.556	2.864.320
	173.222.384	181.189.923

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

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

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio (conforme a la nueva redacción dada por la disposición final segunda de la ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedad de Capital).

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	21
Ratio de operaciones pagadas	29	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	6
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.244.753	4.385.766
Total pagos pendientes	17.183	19.848

La Sociedad dominante está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente. El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 y recoge únicamente la información correspondiente a la entidad española. 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:

	31/12/2021		31/12/2020	
Mercado	Importe	%	Importe	%
España	11.631.532	53	12.010.694	55
Portugal	10.152.846	47	9.787.939	45
	21.784.378	100	21.798.633	100

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:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	21.784.378	100	21.798.633	100
Otros ingresos de explotación	59.695	0	17.495	0
	21.844.073	100	21.816.128	100

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 800.998 euros (31 de diciembre de 2020: 843.673 euros).

b) Gastos de personal

	31/12/2021	31/12/2020
Sueldos, salarios y asimilados	33.702	29.427
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo da empresa	10.610	10.023
	44.312	39.450

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Administrativos	1	1
Total empleo medio	**1**	**1**

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 del personal del Grupo es la siguiente:

	31/12/2021		31/12/2020	
	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:

	31/12/2021	31/12/2020
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	117.960	165.934
Servicios de profesionales independientes	957.004	683.298
Primas de Seguros	295.508	273.669
Servicios bancarios y similares	2.032	1.381
Reversión de provisiones comerciales incobrables	(522.912)	-
Pérdidas provisiones comerciales incobrables	18	522.948
Otros servicios	3.871.963	3.779.221
	4.721.573	5.426.451
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	711.926	701.651
Otros gastos	27.596	6.159
	739.522	707.810
	5.461.095	6.134.261

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros por importe de 14.300 euros (31 de diciembre de 2020: 17.160 euros) (Nota 15 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	16.033	99.124
	16.033	99.124
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(2.925.469)	(2.950.855)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 7)	(764.560)	(750.101)
Otros gastos financieros	(111.816)	(25.001)
	(3.801.845)	(3.725.957)
	(3.785.812)	(3.626.833)

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 2021

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	**Total**
Saldo ingresos y gastos del periodo	10.058.313	-	**10.058.313**
Impuesto sobre Sociedades	1.020.422	-	**1.020.422**
Diferencias permanentes	1.873.834	(3.395.977)	**(1.522.143)**
Diferencias temporarias	-	(18)	**(18)**
Base imponible (resultado fiscal)	**12.952.569**	**(3.395.995)**	**9.556.573**

31 de diciembre de 2020

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	**Total**
Saldo ingresos y gastos del periodo	469.963	-	**469.963**
Impuesto sobre Sociedades	(177.763)	-	**(177.763)**
Diferencias permanentes	586.157	(1.301.105)	**(714.949)**
Diferencias temporarias	-	(3.876.584)	**(3.876.584)**
con origen en ejercicios anteriores		(3.876.584)	**(3.876.584)**
Base imponible (resultado fiscal)	**878.357**	**(5.177.689)**	**(4.299.333)**

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	31/12/2021	31/12/2020
Del ejercicio	481.207	330.799
Impuesto corriente	481.207	317.165
Origen y reversion de diferencias temporarias en el ejercicio	539.215	377.303
Ajustes de ejercicios anteriores	-	(872.231)
Impuestos diferidos	539.215	(494.928)
Impuesto sobre beneficios	**1.020.422**	**(177.763)**

La totalidad del gasto por Impuesto de Sociedades corresponde a las sociedades portuguesas que están sujetas a un impuesto sobre el beneficio general equivalente al que grava a las Sociedades españolas con un tipo de gravamen de 21%; hasta julio de 2019 no existía en Portugal un régimen especial similar al de las SOCIMIs, pero en ese mes el Parlamento portugués aprobó el régimen que regirá a las SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), el equivalente a las SOCIMIs.

Ello no implica la pérdida del régimen especial para la matriz del Grupo Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., dado que las inversiones de Portugal entran dentro del ámbito de inversiones contempladas por el régimen SOCIMI, ya que cumplen los requisitos exigidos, y que son básicamente, un mismo objeto social de alquiler de inmuebles urbanos, reparto de los beneficios obtenidos por la filial en forma de dividendo a favor de la SOCIMI, y mismos criterios de inversión e ingresos.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio de 2021 ni durante el ejercicio 2020.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2020 totalizan 1.971.777 euros (31 de diciembre de 2020: 3.040.968 euros), con el siguiente desglose:

	31.12.2021		
	Bases Imponibles	Impuesto diferido	Límite de utilización
Bases imponibles con registro de impuestos diferidos			
Generado en 2014	13.291	2.791	2028
Generado en 2015	22.927	4.815	2029
Generado en 2016	769.635	161.623	2030
Generado en 2018	255.192	53.590	2025
Generado en 2019	910.732	191.254	2026
	1.971.777	**414.073**	

En el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021 no se han registrado activos por impuestos diferidos referentes a bases imponibles. Sin embargo, fueran compensados activos por impuestos diferidos por importe de 224.384 euros referentes a bases imponibles de 1.068.496 euros.

En el mismo periodo fueron compensados impuestos diferidos por el importe de 314.746 euros que corresponden al uso de gastos financieros en las sociedades dependientes (Olimpo Asset 5, S.A. y Olimpo Asset 6, S.A.).

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 trascurrido 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto sociedades	667	21.831
IVA	84.900	-
Retenciones a cobrar	1.229.630	1.230.115
Otras deudas	-	19.902
	1.315.197	1.271.848

b) Deudas con la Administración Publica

	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto sociedades	238.988	126.150
IVA	509.411	461.256
Retenciones practicadas	931.520	3.191
Otras deudas	2.373	2.015
	1.682.292	592.612

14 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2021 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 2021 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 2020:17.160 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 2021 y 2020, 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 2021 la Sociedad dominante ha abonado una prima por la responsabilidad civil de los Administradores por importe de 21.630 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 60 euros.

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

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

El Grupo no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

16 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Cuentas a cobrar	
	31/12/2021	31/12/2020
Bankinter, S.A. (*)	-	1.345
Sierra Portugal, S.A.	1.688	1.001
	1.688	2.346

	Cuentas a pagar	
	31/12/2021	31/12/2020
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A. (*)	297.740	288.686
Bankinter, S.A. (*)	1.168	2.782
Sierra Portugal, S.A.	34.160	33.618
	333.068	325.086

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Gastos de explotación	
	31/12/2021	31/12/2020
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A. (*)	1.357.675	1.362.273
Bankinter, S.A. (*)	1.527.017	1.503.606
Sierra Portugal, S.A.	252.372	245.379
	3.137.064	3.111.258

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante firmó contrato de Dirección y Gestión Estratégica con Bankinter, el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social.

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante firmó un contrato de prestación de Servicios de Gestión Administrativa con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social. 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 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 junio 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 y 11 de noviembre de 2021 la Junta General Ordinaria de accionistas y el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobaron la distribución de dividendos y dividendos a la cuenta, informados en los puntos c) y d) anteriores.

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

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

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Forum Sport Artea (*)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leioa - País Vasco, España	22 marzo 2017	8.927.560
Local Comercial Forum Sport Galaria	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Cendea de Galar - Navarra, España	22 marzo 2017	8.581.100
Inmueble Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo - Asturias, España	9 mayo 2017	5.918.015
Supermercado ALDI	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Sanlúcar de Barrameda - Cádiz, España	25 julio 2017	4.550.000
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calahorra - La Rioja, España	29 septiembre 2017	14.200.403
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017	28.033.444
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.574.853
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017	9.002.543
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017	9.360.000
Local Comercial Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo - Madrid, España	9 febrero 2018	6.445.095
Local Comercial KIWOKO (ex: Tim Hortons)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Alcalá - Madrid, España	31 mayo 2018	4.357.000
Local Comercial Mango	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	León, España	31 mayo 2018	3.422.000
Local Comercial Stradivarius (*)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vigo, España	12 junio 2018	-
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Pamplona, España	12 junio 2018	1.570.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mallorca, España	12 junio 2018	4.030.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Victoria, España	12 junio 2018	3.524.524
Retail Park Majadahonda	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Madrid	20 July 2018	26.850.000
Mercadona Madrid (Humanes)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Humanes), Madrid	23 october 2018	4.030.682
Día Madrid	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Getafe), Madrid	23 october 2018	2.991.766
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander	23 october 2018	12.392.036
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rúa do Príncipe, 55, 36202 Vigo, Pontevedra	28 diciembre 2018	6.138.000
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Moneda 13, Burgos	28 marzo 2019	4.983.000
Mercadona, Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada	23 abril 2019	6.757.000
Zara Kids	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle San Marcial, San Sebastián	19 junio 2019	10.827.864
				195.466.884

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017	5.519.828
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017	5.529.071
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	16 mayo 2017	17.777.419
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca da Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017	6.908.527
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017	14.346.693
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017	4.842.220
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017	9.591.000
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	25.582.402
Local Comercial Worten	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	2.050.740
Local Comercial Sportzone	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.169.382
Hipermercado Continente (**)	Olimpo Asset 6, S.A.	Sto António dos Cavaleiros - Loures, Portugal	30 enero 2018	-
Hipermercado Pingo Doce (**)	Olimpo Asset 6, S.A.	Póvoa de Santo Adrião, Portugal	15 diciembre 2021	10.111.453
Hipermercado Pingo Doce (**)	Olimpo Asset 6, S.A.	Paredes - Lordelo, Portugal	15 diciembre 2021	2.409.905
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins - Sintra, Portugal	30 enero 2018	12.808.071
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde - Sesimbra, Portugal	30 enero 2018	15.129.622
				133.776.333
				329.243.217

(*) activo vendido durante el ejercicio de 2021
(**) activos permutados durante el ejercicio de 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 43.825 euros (a 31 de diciembre de 2020: 41.738 euros) y otros servicios 17.306 euros (2020: 17.306 euros).

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio por otros auditores de las sociedades dependientes por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 52.050 euros (2020: 50.985 euros).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas de cuentas por normativa aplicable durante dos ejercicios de 2021 y 2020.

19 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 8 de febrero de 2022 el Grupo firmó un contrato de venta de un inmueble comercial sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº 2, por un importe de 1.750.000 euros.

Con fecha 10 de febrero de 2022 el Grupo ha firmado una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por un importe inicial de 140 millones de euros y del préstamo hipotecario bilateral, inicialmente con vencimiento 11 de octubre de 2023, y por importe de 38,3 millones de euros de forma a extender el vencimiento de las citadas financiaciones.

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

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2021

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, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil español (MAB), 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 25 años en el sector.

El aspecto más relevante del año 2021 ha sido la realización con éxito de la formalización en Portugal por medio de su filial Olimpo Asset 6, S.A. de un contrato de permuta de activos con CAPC mediante el cual se hace entrega del inmueble comercial destinado a hipermercado, operado por Continente, sito en Santo António dos Cavaleiros, Loures, y se reciben dos inmuebles comerciales destinados a supermercados, ambos operados por la compañía Pingo Doce, sitos el primero de ellos en Lordelo, y el segundo en Póvoa de Santo Adrião. Además, la Sociedad también ha finalizado la venta de un activo ubicado en Vigo y operado por Stradivarius. En total, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con un total de 37 activos en España y Portugal, siguiendo claramente los parámetros establecidos en los estatutos de la Sociedad y el fin de optimizar el portfolio de activos de la compañía.

1.2 Inversiones y filiales

Durante el año de 2017, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, S.A. realizó un total de 16 adquisiciones:

- 4 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), un Media Markt en Braga (Portugal) y un Decathlon, en Bilbao (España).
- 1 parque de medianas/Retail Park en Portimão (Portugal).

- 6 supermercados: un Mercadona en Oviedo (España) un Aldi en Sanlúcar de Barrameda (España), tres Continentes en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y un Pingo Doce en Lisboa (Portugal).
- 2 hipermercados: un Carrefour en Logroño (España) y un Eroski en Calahorra (España).
- 3 Mini-híper: un Continente en Lisboa (Portugal) y dos Eroski en Tolosa y Guernica (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 Tim Hortons en Madrid, cuatro Stradivarius en Vigo, Vitoria, Mallorca y 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. ha realizado 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 Povoa de Sto Adriao (Portugal) ambos operados por Pingo Doce, propiedad del Fondo Ca Património Crescente.
- Venta: 1 activo ubicado en Vigo, operado por Stradivarius (España).

Las adquisiciones en España se realizan a través de Olimpo Real Estate Socimi, S.A. mediante la compra directa del activo, mientras que, en Portugal, se realizan a través de la compra de la Sociedad poseedora del activo.

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 Haciarriba 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 Leiría; Infinitwisdom Investmentos 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 de máximo el 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 es un préstamo sindicado con vencimiento a 19 de mayo de 2023 por importe de €140 millones. Este préstamo se suscribe por la Sociedad dominante en calidad de acreditado, y una entidad bancaria internacional en calidad de acreditante. El segundo es 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 suscribe por la Sociedad dominante en calidad de acreditado, y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante. El tercero se trata 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 suscribe por la Sociedad dominante en calidad de acreditado y una entidad bancaria nacional en calidad de acreditante.

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 Shopping Centers 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 gestora de proyectos inmobiliarios de tipología predominantemente comercial, que pertenece a un grupo internacional que invierte y gestiona activos inmobiliarios de esa naturaleza en 11 países en tres continentes, con un volumen conjunto de inversión (propia y de terceros) bajo su gestión superior a los 6.000 millones de euros y que gestiona más de 2,5 millones de metros cuadrados comerciales.

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

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

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

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

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

2.EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas del Grupo ascendieron a 21.784.378 euros en el año 2021.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe consolidado total de 14.864.547 euros.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2021 a un total de 18.307.532 euros y el patrimonio neto a un total de 176.879.328 euros.

Olimpo Real Estate Socimi, S.A. ha cerrado el año 2021 con un resultado positivo consolidado de 10.058.313 euros. Los Administradores de la Sociedad dominante siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2021 en seis tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-híper, supermercados y locales en high Street) tanto en España como en Portugal.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- Riesgo de concentración del negocio en la Península Ibérica: la política de inversión de la Sociedad dominante se basa en que su actividad se desarrollará en la Península Ibérica, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal. Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o portuguesa podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera: En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. En consecuencia, la Sociedad dominante no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar su negocio, una vez invertidos los fondos captados en la Ampliación de Capital realizada en diciembre de 2016.

- 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.

Excepcionalmente, y como consecuencia de la pandemia provocada por el brote de coronavirus COVID19, la declaración de pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la posterior declaración del Estado de Alarma declarado en España y Portugal, para el presente ejercicio, el Grupo ha tenido los siguientes riesgos excepcionales:

- Riesgo de operaciones, tras la finalización de la declaración del Estado de Alarma y de Emergencia en España, el 100% de los locales arrendados del Grupo han seguido operando con normalidad durante el año 2021. Los arrendatarios que se vieron afectados por los cierres temporales decretados durante el Estado de Alarma y Emergencia en 2020 fueron reanudando progresivamente su actividad en línea con las distintas fases de la desescalada, cumpliendo con las medidas de restricción al área de ventas y aforo máximo permitido para garantizar la seguridad de los clientes y empleados, de forma que, actualmente, todos se encuentran abiertos.

  A consecuencia del COVID-19, algunos inquilinos se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas durante el período de cierre en 2020 y para solicitar descuentos en las rentas durante 2021. En este sentido, el Socio Gestor ha analizado caso por caso la situación individual de cada operador y se han alcanzado acuerdos sobre el 100% de los contratos en negociación. Estos acuerdos contemplan aplazamientos temporales en el pago de la renta y bonificaciones comerciales.

- Riesgo de liquidez, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo cuenta con una buena salud financiera para afrontar la situación actual ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 18.307.532 euros y el fondo de maniobra asciende a 16.298.127 euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance: la dirección de la Sociedad dominante ha monitorizado individualmente la calidad crediticia de cada inquilino y su cumplimiento de pago durante el ejercicio. Adicionalmente, el Grupo evalúa el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias, comparando el valor neto contable con el valor razonable obtenido de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis no reflejan potenciales impactos del COVID-19. Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

En 8 de febrero de 2022, la Sociedad ha formalizado en escritura pública la venta del inmueble local comercial sito en Pamplona, calle Emilio Arrieta nº 2, operado por Decathlon City, por un precio de 1.750.000,00 euros.

Además, ORES SOCIMI ha firmado una modificación del préstamo hipotecario sindicado, originalmente con vencimiento a 19 de mayo de 2023, y por importe inicial de €140 millones, e igualmente ha firmado 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 y se encuadran en la ejecución del plan de negocio de la sociedad.

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 2021 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2021 (€/acción): 1,06 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): 6% (precio de salida 1,00 €).
- Capitalización bursátil al cierre de 2021: 208.496.923.66€ (sobre un número de acciones de 196.695.211).
- Cotización máxima del periodo: 1,06 €
- Cotización mínima del periodo: 0,92 €
- Volumen negociado (títulos): 1.876.201 acciones.
- Volumen total negociado (sin bloques): 374.161 acciones.

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó Olimpo Real Estate Socimi, S.A. con un capital social de 60.000 euros.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 los accionistas de la Sociedad dominante con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

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

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

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2021 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (10.800.000,00 €), con arreglo al siguiente desglose:
   (i) con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (10.800.000,00 €);

2. Dividendo por un importe bruto total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (4.917.542 €), con arreglo al siguiente desglose:
   (ii) con cargo a los beneficios del ejercicio 2021, en la cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (4.917.542 €)

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 un empleado y junto con Sonae Sierra realizan las funciones de Gestor Administrativo.

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

11. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2021.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

El Grupo se centrará en 2022 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

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

Contamos con una ocupación en nuestro portfolio del 100%, tras haber cerrado durante el año 2021 negociaciones con nuevos inquilinos para los locales que quedaron desocupados tras la pandemia. La perspectiva temporal de las inversiones es largo plazo, debido a que la duración media de los contratos de alquiler de nuestros activos es superior a 27 años, con plazos de obligado cumplimiento próximos a los 9 años, lo que proporciona una elevada visibilidad de los flujos de caja futuros.

13. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL PORTFOLIO

Desde el comienzo de la pandemia en marzo de 2020, el coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el pasado 14 de marzo de 2020 fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad hasta el 24 de mayo de 2020, tras la última aprobación del Consejo de Ministros. Asimismo, el 19 de marzo de 2020 el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados. En el transcurso del año, se han sucedido diferentes medidas restrictivas, tanto a nivel nacional como regional, para intentar contener su expansión, limitando el aforo o el horario de algunos comercios no esenciales.

Sin embargo, la recuperación económica mundial se ha iniciado y continuado durante todo el año 2021. No obstante, la mejora en la actividad y comercio global han experimentado una cierta pérdida de impulso en el tramo final del año. A ello han contribuido la aparición de nuevos brotes de COVID-19 en algunas áreas geográficas (y por tanto la adopción de nuevas medidas de contención en España y Portugal) y la intensificación de dos fenómenos que se han manifestado de forma creciente a medida que transcurría el año: las tensiones en las cadenas globales de suministros y el encarecimiento de un amplio conjunto de bienes que intervienen en los procesos de

producción y que, en algunos casos, forman parte de la cesta de consumo. Sin embargo, gracias al avanzado proceso de vacunación de la población frente al Covid-19 tanto en España como en Portugal, ya incluso con terceras dosis aplicadas en determinados grupos de población, ha ayudado a reducir la gravedad de la enfermedad y, por tanto, las cifras de hospitalizaciones y fallecimientos.

En la actualidad y a pesar de las nuevas restricciones en España y Portugal producidas por la sexta ola de la pandemia de Covid-19, todos los activos de la cartera de la Sociedad se encuentran abiertos, de modo que se han cobrado un 99,9% de las rentas presupuestadas, estando el restante 0,1% pendiente de cobro lo que demuestra el carácter defensivo del Grupo ORES, incluso en un entorno complejo como el vivido en los dos últimos años.

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTION CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (54 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 11 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 8 de marzo de 2022 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 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 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 GESTION CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (54 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 11 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 8 de marzo de 2022 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 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 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 GESTION CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (54 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 11 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 8 de marzo de 2022 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 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 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 GESTION CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (54 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 11 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 8 de marzo de 2022 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 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 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 GESTION CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 8 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del BME Growth, anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (54 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 11 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. Francisco Javier Sánchez Calvo
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 8 de marzo de 2022 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 2021, 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 8 de marzo de 2022.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 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).

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 riegos 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