



Madrid, 26 de abril de 2017

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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), pone en su conocimiento la siguiente información:

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
2. 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.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza  
Secretario no Consejero del Consejo de Administración  
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

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

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido  
entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016



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

A los accionistas 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 2016, 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 comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

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 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

---

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2016, 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 y, sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 el 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 2016 y su contenido y presentación es conforme 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 en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

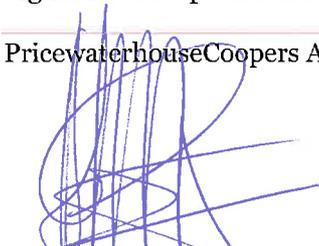
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos 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 (20208)

16 de enero de 2017

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2017 01/17/00049  
Año Nº 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 2016**

**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.****BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (Expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>194.986.750</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	403.800
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	403.800
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	194.582.950
		<b>194.986.750</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
Fondos propios		194.744.285
Capital	8	196.695.211
Reservas	9	(1.763.282)
Resultado del ejercicio	10	(187.644)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>242.465</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	242.465
Acreedores comerciales	5	240.300
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	2.165
		<b>194.986.750</b>

La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2016.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en euros)**

	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	12	(187.644)
		<b>(187.644)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(187.644)</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	10	<b>(187.644)</b>

La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias para el periodo de 17 días finalizado a 31 de diciembre de 2016.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en euros)**

	Nota	2016
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	10	<b>(187.644)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(187.644)</b>

La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos para el periodo de 17 días finalizado a 31 de diciembre de 2016.

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en euros)**

	Capital (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2015</b>	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(187.644)	(187.644)
Operaciones con socios o propietarios:				
- Constitución	60.000	-	-	60.000
- Aumentos de capital	196.635.211	(1.763.282)	-	194.871.929
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2016</b>	<b>196.695.211</b>	<b>(1.763.282)</b>	<b>(187.644)</b>	<b>194.744.285</b>

La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto total para el periodo de 17 días finalizado a 31 de diciembre de 2016.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en euros)**

	Notas	2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10	(187.644)
Ajustes al resultado		-
Cambios en el capital corriente		(161.336)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	13	(403.800)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11	242.464
		<u>(348.980)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
		<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	11	194.931.930
		<u>194.931.930</u>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	7	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	194.582.950

La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante del estado de flujos de efectivo para el periodo de 17 días finalizado a 31 de diciembre de 2016.



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

### **MEMORIA**

(Expresada en Euros)

#### **1. Información general**

Olimpo Real Estate Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó en 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.

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.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración el 13 de enero de 2017.

#### Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad tiene intención de comunicar con anterioridad al 30 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria 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, 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.

## **2. Bases de presentación**

### a) Marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros para el periodo de 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016 han sido formalmente preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- (a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.
- (b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario y las modificaciones del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, publicado el 17 de diciembre de 2016.
- (c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- (d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

### b) 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, 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.

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

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

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

Al preparar los estados financieros correspondientes al periodo de 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016, 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 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016, 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.

### d) Comparación de la información

La Sociedad se constituyó el 15 de diciembre de 2016. En consecuencia, no se dispone de información a efectos comparativos.



#### e) Agrupación de partidas

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

### **3. Criterios contables**

Las principales políticas contables empleadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016, conforme al Plan General de Contabilidad, fueron las siguientes:

#### 3.1 Instrumentos financieros

##### (a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican en las categorías siguientes:

(i) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios en el curso normal de operaciones de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

##### Reconocimiento inicial

En términos generales, los activos financieros, incluidas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, más cualesquiera costes de transacción directamente atribuibles.

##### Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran al coste amortizado.

Como mínimo en cada fecha de cierre, la Sociedad comprueba la existencia de deterioro en todos sus activos financieros. Se considera que existen pruebas objetivas de deterioro cuando el valor recuperable del activo financiero (incluyéndose las garantías y depósitos facilitados por el deudor) es inferior a su valor contable. Cuando esto sucede, se reconoce una pérdida por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad determina la existencia de pruebas objetivas de deterioro, en el caso de préstamos y partidas a cobrar, teniendo en cuenta las dificultades financieras del deudor y cualquier incumplimiento de las cláusulas contractuales, si bien también tiene en cuenta otras pruebas objetivas de deterioro, tales como, entre otras, retrasos en el pago.

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando vencen o se transfieren los derechos sobre los flujos de efectivo ligados al activo financiero, así como la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad del activo financiero.

No obstante, la Sociedad no da de baja en cuentas los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por importe equivalente a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que conserva sustancialmente la totalidad de los riesgos y recompensas inherentes a la titularidad.

### (b) Pasivos financieros

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por la Sociedad, originadas en la compra de bienes o servicios en el curso normal de operaciones y las que, no teniendo un origen comercial, no pueden clasificarse como instrumentos financieros derivados.

Las cuentas a pagar se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, corregida en función de los costes de transacción directamente atribuibles. Estos pasivos se valoran posteriormente al coste amortizado.

La Sociedad da de baja en cuentas a los pasivos financieros en el momento en que dejan de existir las obligaciones que los generan.

### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.3 Impuestos corrientes**

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

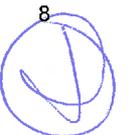
Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

### Régimen Socimi:

Hasta la fecha en que la Sociedad decida aplicar el régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), estará sujeta al régimen general del impuesto sobre sociedades.

Cuando se le aplique el régimen especial correspondiente a las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta a un tipo de gravamen del 0%.

La Sociedad tiene intención de comunicar con anterioridad al 30 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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). Sin embargo, 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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 aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

### **3.4 Provisiones y pasivos contingentes**

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

Las provisiones 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.

### **3.5. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida, neta de descuentos e impuestos.

Los ingresos procedentes de ventas se reconocen cuando se transfieren al comprador los riesgos y recompensas significativos inherentes a la titularidad de los bienes vendidos, y la Sociedad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado habitualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.



Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo, y los ingresos por dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del socio a recibir pagos.

### **3.6 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.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

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

### **3.7 Activos y pasivos medioambientales**

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad va a desarrollar, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados. Por consiguiente, la presente memoria de los estados financieros no incluye desgloses específicos ligados a temas medioambientales.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

La gestión de riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en su equipo directivo, que ha creado los mecanismos necesarios para controlar la exposición a variaciones en los tipos de interés y los riesgos de crédito, liquidez y por divisas.

### **4.1 Riesgo de mercado**

#### *Riesgo de tipo de interés:*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 31 de diciembre de 2016, la sociedad no tiene deuda financiera, por lo que a fecha, la exposición de la Sociedad a este riesgo es nula.



#### 4.2 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 fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

#### 4.3 Riesgo de liquidez

La Dirección financiera 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 2016 se muestra en la Nota 5.

### 5. 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" es el siguiente:

	Euros	
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Otros 2016	Total 2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	240.300	240.300
	<b>240.300</b>	<b>240.300</b>

#### b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Euros						Total
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores (Nota 11)	240.300	-	-	-	-	-	240.300
	<b>240.300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240.300</b>

### 6. Préstamos y partidas a cobrar

El saldo de dicho epígrafe se corresponde con el IVA soportado devengado pendiente de liquidación (Nota 13).



## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
Tesorería	194.582.950
	<u>194.582.950</u>

## 8. Capital y prima de emisión

### a) Capital

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
Capital escriturado	196.695.211
	<u>196.695.211</u>

El capital social es de 196.695.211 euros dividido en 196.695.211 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

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 emiten 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 ha sido presentada en el Registro Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, no hay sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%.

## 9. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

### a) Reservas

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
Legal y estatutarias:	-
Otras reservas:	
- Otras reservas	(1.763.282)
	<u>(1.763.282)</u>

### Reserva legal:

La reserva legal 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.

Otras reservas:

Esta partida está compuesta por 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 la Nota 8 anterior. Dicho acuerdo contempla 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), tomen en el capital social de la Sociedad neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición; el importe de esta comisión asciende a 1.745.670€

## 10. Resultado del ejercicio

### a) Propuesta de distribución del resultado

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

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
<u>Base de reparto</u>	
Resultado del ejercicio	(187.644)
	<u>(187.644)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(187.644)
	<u>(187.644)</u>

### b) Política de distribución de dividendos

Cuando haya adoptado el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI, la Sociedad estará sujeta al régimen de distribución de beneficios estipulado en el artículo 6 de la Ley 11/2009. La Sociedad estará obligada 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, como sigue:

(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 la Ley 11/2009.

(b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de las transmisiones de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento del objeto social principal de la Sociedad. 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

(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 del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo referido más arriba.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

## 11. Débitos y partidas a pagar

	<u>Euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Corriente:</b>	
- Acreedores varios	235.258
- Proveedores, partes vinculadas y asociadas (Nota 16)	5.042
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	2.165
	<u>242.465</u>

El valor contable de las deudas corrientes se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Dado la reciente constitución de la Sociedad, no consideramos relevante desglosar esta información. En el periodo de 17 días terminado a 31 de diciembre de 2016, sólo se ha pagado la factura relativa a la prestación de servicios de colocación de la ampliación de capital (Nota 9).

## 12. Ingresos y gastos

El epígrafe "Servicios exteriores" incluye los siguientes conceptos:

	<u>Euros</u>
<u>Servicios exteriores</u>	<u>2016</u>
Servicios profesionales independientes	(183.478)
Otros servicios (Nota 16)	(4.166)
<b>Total</b>	<b>(187.644)</b>



### 13. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(187.644)	(187.644)	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.763.282)	(1.763.282)
Diferencias temporarias: - con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(187.644)</b>			<b>(1.763.282)</b>

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos de constitución y ampliación de capital registrados en el patrimonio neto (Nota 9).

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 25% sobre la base imponible. No se han aplicado deducciones a la cuota y no hay retenciones e ingresos a cuenta.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

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

A 31 de diciembre de 2016, el detalle de derechos de cobro y obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros
	2016
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA (Nota 6)	403.800
	<b>403.800</b>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas (Nota 11)	2.165
	<b>2.165</b>

### 14. Compromisos

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene compromisos de ningún tipo.

### 15. Consejo de Administración y alta dirección

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

Durante el ejercicio 2016, los miembros del Consejo de Administración no han devengado retribución alguna en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones.

Durante el ejercicio 2016, 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 no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento.

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 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.

**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 ejercicio 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 y asociadas**

A continuación desglosamos las operaciones con partes vinculadas y asociadas a 31 de diciembre de 2016:

	<b>Euros</b>
<b>Gastos imputados a patrimonio neto</b>	<b>2016</b>
Prestación de servicios de colocación de capital	
- Bankinter, S.A.	(1.745.670)
<b>Total</b>	<b>(1.745.670)</b>

	<b>Euros</b>
<b>Gastos imputados al resultado del ejercicio</b>	<b>2016</b>
Prestación de servicios de gestión administrativa	
- Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U.	(4.166)
<b>Total</b>	<b>(4.166)</b>

	<b>Euros</b>
<b>Proveedores, partes vinculadas y asociadas</b>	<b>2016</b>
Prestación de servicios de gestión administrativa	
- Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U.	(5.042)
<b>Total</b>	<b>(5.042)</b>

Se entiende que estas sociedades son vinculadas por su participación accionarial minoritaria y por estar representadas en el Consejo de Administración.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad ha firmado 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 ha firmado un contrato de prestación de Servicios de Gestión Inmobiliaria con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social.



Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad ha firmado un contrato de prestación de Servicios de Gestión Administrativa con Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. el cual terminará en el séptimo aniversario del aumento del capital social.

#### **17. Información sobre medio ambiente**

Los gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2016.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2016.

#### **18. Hechos posteriores al cierre**

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

#### **19. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 10.000 euros.

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

## **Informe de Gestión**

### **Exposición fiel del negocio**

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-87709655, con domicilio social situado en la calle Goya, 22, 3ª planta, Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública autorizada.

La Sociedad está gestionada por Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ("Sonae Sierra"), que cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector. Sonae Sierra gestiona más de 30 centros comerciales para terceros, con una ocupación media del 95%. Además, es propietaria de 45 centros comerciales distribuidos entre más de 25 países en Europa y Sudamérica, con un valor aproximado de 6.000 millones de euros.

### **Información en materia de pago a proveedores**

La reciente constitución de la sociedad, con fecha 15 de diciembre de 2016, y la escasa actividad generada supone que todas las operaciones se hayan realizado cumpliendo lo establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

### **Evolución previsible**

La Sociedad tiene previsto solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil – Segmento SOCIMI en Desarrollo ("MAB – SOCIMI") durante el año 2017.

La Sociedad tendrá como su principal actividad la adquisición de inmuebles que sean aptos para su alquiler, se puedan destinar a la explotación comercial, requieran una gestión activa, encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles que permita el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen SOCIMI y maximicen el valor de la Sociedad. La Sociedad tiene como finalidad celebrar contratos de alquiler a largo plazo, en condiciones de mercado y con operadores de reconocida trayectoria.

### **Investigación y Desarrollo**

La Sociedad no realiza proyectos de investigación y desarrollo.

### **Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Nada a reseñar

**Adquisición de acciones propias**

No se poseen acciones propias.

**Uso de instrumentos financieros**

Nada a reseñar

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 13 de enero de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

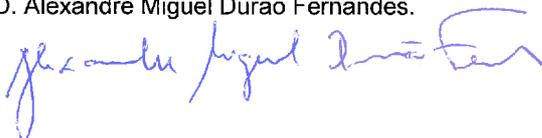
Presidente:

D. Fernando Moreno Marcos



Consejero:

D. Alexandre Miguel Durao Fernandes.



Consejero:

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona



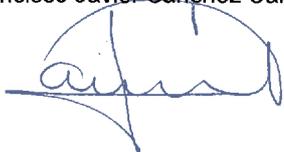
Consejero:

D. Julián María Crespo de Francisco.



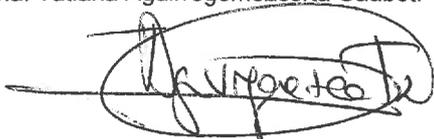
Consejero:

D. Francisco Javier Sanchez Calvo



Secretario-no consejero:

Dña. Tatiana Aguirregomezcorta Caubet.



Los administradores, firmando esta nota, constatan que han revisado la memoria en su totalidad, así como el balance, cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, y dan su conformidad, y delegan en el Secretaria del Consejo de Administración, Doña Tatiana Aguirregomezcorta Caubet, la facultad de visar las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2016.



**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**”), 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 (c) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

- Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;

- La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;

- El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

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

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad ([www.olimporealestate.com](http://www.olimporealestate.com)).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación

de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

## **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 y un máximo de siete 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 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 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; y
- 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 a propuesta de Bankinter S.A y dos a propuesta de Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (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;
- 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 Socimi 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 5% de su capital social. Además, de los miembros electos, el Comité Consultivo contará con dos miembros permanentes, uno designado por Bankinter S.A ("**Bankinter**"), que asumirá la Presidencia del Comité Consultivo, y otro designado por Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. ("**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**

Olimpo, en el ámbito de la ejecución de sus funciones, está sometida a diversos tipos de riesgos, entre otros:

- Riesgo como consecuencia de que la Sociedad ha sido recientemente constituida y aún no ha realizado ninguna inversión.

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 15 de diciembre de 2016, y todavía no ha comenzado sus operaciones y no tiene ni estados financieros históricos para los años 2014, 2015 y 2016 ni datos de explotación o financieros significativos (excepto por la información financiera limitada recogida en el apartado 1.19 del Documento Informativo de Incorporación al MAB ("Documento Informativo") correspondiente a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2016 para el periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016). En consecuencia, los inversores no tendrán la

posibilidad de evaluar las inversiones reales históricas realizadas por la Sociedad, ni datos financieros que ayuden a establecer las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión y de que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el de la inversión realizada en acciones de la Sociedad) descienda considerablemente.

La Sociedad ha diseñado, sistemas y procedimientos de información con vistas a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información. No obstante, dado que la Sociedad es de reciente creación, no ha tenido ocasión de poner en práctica el funcionamiento de los referidos sistemas de información a efectos de reporting a terceros (incluidos accionistas).

- Riesgo por retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad.

A fecha del Documento Informativo, la Sociedad no posee ninguna participación directa ni indirecta en activos inmobiliarios ni otros activos, si bien, tras la incorporación a negociación de sus acciones, tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad.

A la hora de formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en concreto, localizar inmuebles adecuados, llevar a cabo los estudios previos, due diligence, negociar contratos de compra aceptables, entre otros). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad pueden ser denegadas o, en su caso, concedidas solo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores descritos en esta misma sección pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad y los Gestores para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas en activos capaces de generar, en su conjunto, el objetivo de rentabilidad perseguido. Por lo tanto, la Sociedad no puede anticipar cuanto tiempo tardará en invertir el importe íntegro de los fondos disponibles.

No se puede garantizar que el Gestor Inmobiliario vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas y, por tanto, garantía que la Sociedad vaya

a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que pueda invertir en dichos activos. Cabe destacar que en caso de que durante los primeros 18 meses desde la Ampliación de Capital del 29 diciembre de 2016 no se hubiera invertido en activos (o comprometido de forma vinculante) al menos el 50% del capital de la Sociedad, ésta podrá resolver el Contrato de Gestión Inmobiliaria.

Está previsto que la tesorería de la Sociedad que no haya sido empleada en la adquisición de inversiones inmobiliarias sea depositada por el Gestor Administrativo en las cuentas bancarias de entidades financieras de reconocida solvencia y reputación autorizadas por el Consejo de Administración de la Compañía. Es previsible que dichos depósitos obtengan un rendimiento inferior al que se puede esperar de inversiones en activos inmobiliarios.

En todo caso, cuanto más largo sea el tiempo empleado por la Sociedad para invertir el importe íntegro de las aportaciones, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor y tenga un posible efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y, en su caso, retrase o limite la distribución de resultados y la rentabilidad de las inversiones acometidas por los accionistas.

- 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.

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. 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.

A raíz de la crisis financiera iniciada a finales de 2008, el mercado de financiación se vio notablemente restringido. Las amenazas de quiebra de una parte del sector financiero, junto a la ausencia de liquidez, obligó a una intervención masiva y concertada de los bancos centrales mundiales con políticas monetarias significativamente expansivas. Si bien la situación actual ha mejorado notablemente en términos de saneamiento y capitalización de las entidades financieras, así como la liquidez y el acceso a la financiación por parte de gobiernos, familias, individuos

y empresas, todavía existe el riesgo de que esta situación no termine de solventarse y, por tanto, se vuelvan a acentuar las restricciones crediticias. En consecuencia, la Sociedad podría tener que afrontar mayores dificultades para acceder al capital necesario para financiar su negocio, una vez invertidos los fondos captados en la Ampliación de Capital realizada en diciembre de 2016.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, siempre que ésta no haya decidido cubrir con instrumentos derivados de cobertura (o recurriendo a financiación a tipo fijo) sus riesgos de oscilación de tipos de interés.

En el supuesto de que la Sociedad no pueda conseguir financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener la referida financiación bajo unas condiciones muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

- Riesgo de no ejecución de las previsiones

Tal como se detalla en el apartado 1.14 del Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2017 y 2018. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas. El potencial inversor debe tener en cuenta que existe una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

- 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 será 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.

La Sociedad dependerá de la capacidad de los Gestores para definir una estrategia de inversión exitosa y, en última instancia, de su capacidad para crear y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades

atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que los Gestores vayan a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de ellos (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirles en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- Riesgo derivado de que los intereses de los Gestores pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

Sierra Spain, Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo de la Sociedad tal como se indica en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo, y otras sociedades del Grupo Sonae Sierra gestionan actualmente otras sociedades y carteras cuyos activos se solapan en mayor o menor medida con, o son complementarios a, los activos en los que se enfocará la estrategia de inversión de la Sociedad.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras del Grupo Sonae Sierra, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a otros fondos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por ello en el Contrato de Gestión Inmobiliaria y el Contrato de Gestión Administrativa existen cláusulas y salvaguardas destinadas a evitar posibles situaciones de conflicto de interés (incluyendo, en determinadas circunstancias, la necesaria aprobación por parte del Consejo de Administración de la Compañía). Además, en los términos detallados en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo, la Sociedad tiene un Derecho de Ofrecimiento Preferente, en virtud del cual el Gestor Inmobiliario está obligado hasta el 29 de diciembre de 2018 (segundo aniversario de la Ampliación de Capital) a comunicar en primer lugar a la Sociedad cualquier oportunidad de inversión en Establecimientos Comerciales.

En todo caso, el Grupo Sonae Sierra no podrá prestar en el futuro hasta el 29 de diciembre de 2021 (quinto aniversario de la Ampliación de Capital) servicios similares a los regulados en el Contrato de Gestión Inmobiliaria y el Contrato de Gestión Administrativa a favor de empresas o vehículos de inversión de cualquier tipología promovidos por entidades de crédito y colocados entre sus clientes de banca privada o en cuyo capital participe el Grupo Sonae Sierra, cuya actividad consista en la inversión y explotación de Establecimientos Comerciales (conforme

está definido dicho término en el apartado 1.6.4 del Documento Informativo, pero excluyendo, a estos efectos, los parques de medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una superficie bruta alquilable de más de 5.000 m<sup>2</sup>).

- 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, Bankinter y Bankinter Securities, S.V., S.A. como el Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 2.9 del Documento Informativo S.A.), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, 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.

## 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, Sierra Spain 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 solicitarla siempre que sea necesario reunir información adicional. Por lo general, la información preparada es la siguiente: (i) documentación relativa a actividades de cumplimiento y de gestión de riesgos; (ii) intercambio de correspondencia con las entidades supervisoras; (iii)

actas del Consejo de Administración y de la Junta 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, 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 el 30 de enero de 2017, entrando en vigor desde dicha fecha, y pudiendo ser modificada mediante deliberación de este órgano.

30 de enero de 2017