



Madrid, 22 de marzo de 2018

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 2017.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
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.

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  
al 31 de diciembre de 2017

## *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 2017, 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 2017, 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.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

*Transacciones significativas*

En 2017, la Sociedad adquirió en Portugal tres compañías (Portitail – Invetimentos Imobiliários, S.A., Olimpo Asset 2, S.A. y Hacia arriba, Projectos, Negócios e Promoções, S.A.) por un importe total 19.786 miles de euros.

Adicionalmente, en 2017, la Sociedad adquirió nueve activos inmobiliarios en España por una contraprestación total de 106.263 miles de Euros.

Tras la incorporación de las compañías, la Dirección de la Sociedad realizó una asignación del precio de adquisición entre los activos y pasivos de las sociedades adquiridas.

Estas transacciones han sido explicadas de forma detalladas en las Notas 5 y 17 de las cuentas anuales adjuntas, así como las normas contables que les aplican en las Notas 3.2 y 3.13.

Dada la importancia de la contraprestación de las adquisiciones y de las estimaciones de la Dirección que se requieren para preparar la asignación del precio, consideramos estas transacciones como un asunto relevante de la auditoría.

Para cada una de las transacciones hemos obtenido un entendimiento de la naturaleza de las mismas y del tratamiento contable.

Hemos leído los acuerdos de compraventa y obtenido la documentación soporte de los pagos a los vendedores, así como de los pagos aplazados y costes asociados a las transacciones.

Hemos revisado la identificación realizada por parte de la Dirección de los activos y pasivos adquiridos. Para ello, hemos obtenido una comprensión del negocio de las sociedades adquiridas, así como explicaciones de los planes de la Dirección que afectan a la identificación de los activos y pasivos adquiridos.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las Notas 3.3, 3.14, 5 y 17 de las cuentas anuales adjuntas resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, no hemos identificado incidencias.

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, 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 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 2017 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 la 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 (20208)

16 de marzo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04453  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**OLIMPO REAL ESTATE  
SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales  
31 de diciembre de  
2017**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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

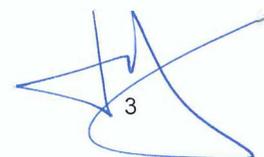
<b>Nota</b>		<b>Página</b>
	Balance	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias	5
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	7
	Estado de flujos de efectivo	8
	Memoria de las cuentas anuales	9
<b>1</b>	Información general	9
<b>2</b>	Bases de presentación	10
<b>3</b>	Criterios contables	12
	3.1 Inmovilizado intangible	12
	3.2 Inversiones inmobiliarias	12
	3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	13
	3.4 Activos financieros	13
	3.5 Patrimonio neto	14
	3.6 Pasivos financieros	14
	3.7 Impuestos corrientes y diferidos	14
	3.8 Provisiones y pasivos contingentes	15
	3.9 Reconocimiento de ingresos	15
	3.10 Distribución de dividendos	16
	3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16
	3.12 Medio ambiente	16
	3.13 Combinaciones de negocios	17
	3.14 Transacciones entre partes vinculadas	17
	3.15 Arrendamientos	18
<b>4</b>	Gestión del riesgo financiero	18
	4.1. Factores de riesgo financiero	18
	4.2. Gestión del capital	19
	4.3 Estimación del valor razonable	19
<b>5</b>	Inversiones inmobiliarias	19
<b>6</b>	Análisis de instrumentos financieros	22
<b>7</b>	Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	24
<b>8</b>	Préstamos y partidas a cobrar	25
<b>9</b>	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26
<b>10</b>	Fondos propios	26
<b>11</b>	Débitos y partidas a pagar	28
<b>12</b>	Ingresos y gastos	29
<b>13</b>	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	30
<b>14</b>	Compromisos	31
<b>15</b>	Consejo de Administración y alta dirección	32
<b>16</b>	Otras operaciones con partes vinculadas	32
<b>17</b>	Combinaciones de negocios	34
<b>18</b>	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	35
<b>19</b>	Honorarios de auditores de cuentas	37
<b>20</b>	Hechos posteriores al cierre	37

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

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresado en Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible		<b>2.520</b>	-
Inversiones inmobiliarias	5	<b>105.680.237</b>	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>70.356.817</b>	-
Instrumentos de patrimonio	7	66.073.872	-
Créditos a empresas	6,8 y 16	4.282.945	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>452.913</b>	-
Otros activos financieros	6 y 8	452.913	-
		<b>176.492.487</b>	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	8	<b>262.440</b>	<b>403.800</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6,	106.550	-
- Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		106.550	-
Cientes, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	155.890	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	-	403.800
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	6,8 y 16	<b>311.049</b>	-
Créditos a empresas		311.049	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	6,8	<b>630.000</b>	-
Otros activos financieros		630.000	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	9	<b>19.910.689</b>	<b>194.582.950</b>
		<b>21.114.178</b>	<b>194.986.750</b>
		<b>197.606.665</b>	<b>194.986.750</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



3

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Fondos propios</b>		<b>195.501.478</b>	<b>194.744.285</b>
Capital	10 b	19.669.521	196.695.211
Reservas	10 b	175.074.631	(1.763.282)
Resultado del ejercicio	10 c	757.326	(187.644)
		<b>195.501.478</b>	<b>194.744.285</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>	6 y 11	<b>1.464.144</b>	-
Otros pasivos financieros		1.464.144	-
		<b>1.464.144</b>	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	11	<b>641.043</b>	<b>242.465</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	330.718	-
Acreedores varios	6	86.564	240.300
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6	424	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	223.337	2.165
		<b>641.043</b>	<b>242.465</b>
		<b>197.606.665</b>	<b>194.986.750</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



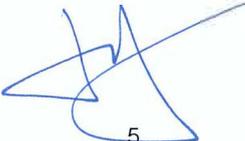
4

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en Euros)

	Nota	2017	2016
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	12 a	<b>2.504.302</b>	-
Prestaciones de servicios		2.504.302	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>442.103</b>	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12 a	442.103	-
<b>Gastos de personal</b>	12 b	<b>(5.477)</b>	-
Sueldos, salarios y asimilados		(4.241)	-
Cargas sociales		(1.236)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	12 c	<b>(1.691.335)</b>	<b>(187.644)</b>
Servicios exteriores		(1.645.889)	(187.644)
Tributos		(45.446)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	<b>(583.656)</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>665.937</b>	<b>(187.644)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	16	<b>129.186</b>	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	7 y 13	<b>(37.797)</b>	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>91.389</b>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>757.326</b>	<b>(187.644)</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	10 c	<b>757.326</b>	<b>(187.644)</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



5

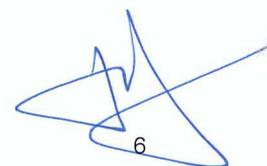
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

	Nota	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10 c	<u>757.326</u>	<u>(187.644)</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(133)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<u><b>757.193</b></u>	<u><b>(187.644)</b></u>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



6

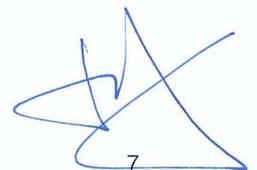
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)**

	Capital (Nota 10 a)	Reservas (Nota 10 b)	Resultado del periodo (Nota 10 c)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2015</b>	-	-	-	-
Ajustes por cambio de criterio en el periodo o errores	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO PERIODO 2016</b>	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(187.644)	(187.644)
Operaciones con socios o propietarios:				
- Constitución	60.000	-	-	60.000
- Aumento de capital (Nota 10 a)	196.635.211	(1.762.282)	-	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>
Ajustes por cambios de criterio en el periodo o errores	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO PERIODO 2017</b>	<b>196.695.211</b>	<b>(1.763.282)</b>	<b>(187.644)</b>	<b>194.744.285</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(133)	757.326	757.193
Operaciones con socios o propietarios:				
- Reducción de capital (Nota 10 a)	(177.025.690)	177.025.690	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(187.644)	187.644	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2017</b>	<b>19.669.521</b>	<b>175.074.631</b>	<b>757.326</b>	<b>195.501.478</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



7

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

	Notas	2017	2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10 c	757.326	(187.644)
<b>Ajustes del resultado</b>			
Ingresos financieros	16	(129.186)	-
Correcciones valorativas por deterioro	7	37.797	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	5	583.656	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
Deudores y otras cuentas a cobrar		141.360	(403.800)
Acreedores y otras cuentas a pagar		398.578	242.464
Otros activos y pasivos no corrientes		(59.274)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Cobros de intereses		4.235	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.734.492</b>	<b>(348.980)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			
Empresas del grupo y asociadas		(61.333.900)	-
Inmovilizado intangible		(2.940)	-
Inversiones inmobiliarias	5	(105.827.203)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(167.167.043)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
Emisión de instrumentos de patrimonio	10 a	(133)	194.931.930
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
Devolución de deudas con entidades de crédito	7	(9.239.577)	-
		<b>(9.239.710)</b>	<b>194.931.930</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
		<b>(174.672.261)</b>	<b>194.582.950</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio			
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	194.582.950	-
	9	19.910.689	194.582.950

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.



8

## **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 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 están admitidas a cotización desde el 22 de febrero de 2017 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene invertido más del 70% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2017, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A., Olimpo Asset 2, S.A. y Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, 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 ha comunicado 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, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

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

## **2. Bases de presentación**

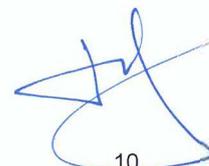
### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, 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.

### b) 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.



10

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

#### 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:

- a) 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.
- 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 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 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.

### c) Comparación de la información

La Sociedad se constituyó el 15 de diciembre de 2016 (Nota 1), en consecuencia, el balance a 31 de diciembre de 2017 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2016, mientras que la cuenta de pérdidas y ganancias no presenta información comparativa del periodo de 12 meses ya que la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior corresponde a un periodo de 17 días finalizado el 31 de diciembre de 2016.

### d) 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.

## 3. Criterios contables

Las principales políticas contables empleados por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017 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 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.



12

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 de vida útil	Tipo de amortizació n
Construcciones.....	38-75	1,3%-2,6%
Instalaciones técnicas.....	4-20	5%-25%
Otros elementos de las inversiones inmobiliarias.....	7-16	6%-14%

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

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

### 3.4 Activos financieros

#### a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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 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.

### 3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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%.

### **3.8 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.

### **3.9 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 registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

#### 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 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 importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

### **3.10 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:

- 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.

### **3.11 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.

### **3.12 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016.



16

### 3.13 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 3.14).

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.

### 3.14 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 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 3.14.b).

### 3.15 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.

## 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 de la Sociedad surgirían 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 sería parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene deuda financiera, por lo que, a tales fechas, la exposición de la Sociedad a este riesgo es nula.

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 2017 y 31 de diciembre de 2016 se muestra en la Nota 6.



18

#### 4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene deuda financiera.

#### 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no posee instrumentos financieros valorados a valor razonable.

#### 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 2017 corresponden a los siguientes activos:

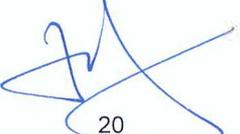
	Euros			
	Terrenos	Construcción	Instalaciones técnicas y otros	TOTAL
<b>Saldo a 15-12-2016</b>	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor contable a 15-12-2016</b>	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	-	-	-
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor contable a 31-12-2016</b>	-	-	-	-
Altas	24.147.074	78.822.235	3.294.164	<b>106.263.473</b>
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	(439.153)	(144.083)	<b>(583.236)</b>
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>24.147.074</b>	<b>78.383.082</b>	<b>3.150.081</b>	<b>105.680.237</b>
Coste	24.147.074	78.822.235	3.294.164	106.263.473
Amortización acumulada	-	(439.153)	(144.083)	(583.236)
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor contable a 31-12-2017</b>	<b>24.147.074</b>	<b>78.383.082</b>	<b>3.150.081</b>	<b>105.680.237</b>

La Sociedad ha adquirido los siguientes activos durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017:

- Con fecha 22 de marzo de 2017, la Sociedad adquiere dos locales comerciales uno en Bilbao (Artea) y otro en Pamplona (Galaria) que cuentan con una superficie de 4.290 m<sup>2</sup> y 4.118 m<sup>2</sup>, respectivamente. El importe total de la adquisición asciende a 18.700.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 9 de mayo de 2017, la Sociedad adquiere una finca sita en el Plan Parcial 2 de Montecerrao de Oviedo (España), destinada a superficie comercial, que tiene una cabida de 2.715 m<sup>2</sup>. Sobre esta finca se encuentra construida un edificio de nueva planta destinado a local comercial. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 5.784.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 25 de julio de 2017, la Sociedad adquiere un edificio comercial sito en la Avenida de Guzmán el Bueno número 13 de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 2.085 m<sup>2</sup>. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 4.750.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquiere un hipermercado en la carretera de Logroño 0 en Calahorra y cuenta con una superficie bruta alquilable de 10.252 m<sup>2</sup>. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 14.974.240 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquiere un hipermercado en la calle Río Lomo S/N en Logroño y cuenta con una superficie bruta alquilable de 14.912 m<sup>2</sup>. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 29.499.941 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquiere un hipermercado en la calle Lugar Barrio San Blas, S/N en Tolosa y cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.147 m<sup>2</sup>. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 9.066.338 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquiere un hipermercado en la calle Lugar Barrio Txaporta, S/N en Guernika y cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.348 m<sup>2</sup>. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 9.505.769 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 3 de octubre de 2017, la Sociedad adquiere un local comercial ubicado en la calle Kesnea, 2 – dentro del sector industrial S-Tres Landaia Goikoa de Berango (Vizcaya) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.999 m<sup>2</sup>. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 12.222.678 euros más gastos relacionados con la adquisición.

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 5 g). Las inversiones inmobiliarias no presentan deterioros significativos de valor a 31 de diciembre de 2017.



20

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2017</u>
Ingresos por arrendamiento	2.441.704
Otros ingresos	62.598
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.674.174)

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 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:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Menos de un año	6.564.645	-
Entre uno y cinco años	26.258.580	-
Más de cinco años	71.268.274	-
	<u>104.091.499</u>	-

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

c) 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.

d) Obligaciones

El 19 de octubre de 2017, la Sociedad firmó contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble en Santander siempre y cuando se cumplan, antes del 15 de octubre de 2018 o, en su caso, en el plazo de su eventual prórroga, la totalidad de los requisitos y condiciones pactados en dicho contrato. La contraprestación total ascenderá a 12.600.000 euros, si bien dicho precio se ajustará con arreglo a ciertas premisas. El vendedor y el futuro arrendador asumen la obligación de realizar las obras de construcción y urbanización. La Sociedad entregó 630.000 euros en concepto de depósito de garantía. Dicho depósito ha sido incluido en el epígrafe de "Otros activos corrientes" del balance. A 31 de diciembre de 2016 la sociedad no tenía obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros.

e) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

f) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

g) Proceso de valoración

La Sociedad ha adquirido todas las inversiones inmobiliarias en este periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2017 y no se han producido hechos que indiquen indicios de deterioros significativos, con lo que los Administradores de la Sociedad estiman que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se aproxima a su valor de adquisición. Al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones externas para evaluar potenciales deterioros de las inversiones inmobiliarias adquiridas en el primer semestre del año.

## 6. 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 "Participaciones en empresas del grupo" (Nota 7) y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 9), es el siguiente:

	Euros							
	Instrumentos de patrimonio				Activos financieros a largo plazo			
	31/12/2017		31/12/2016		Créditos		Total	
			Valores representativos de deuda		Derivados		Otros	
Otros activos no corrientes (Nota 8)	-	-	-	-	4.735.858	-	4.735.858	-
	-	-	-	-	4.735.858	-	4.735.858	-
					Activos financieros a corto plazo			
			Valores representativos de deuda		Créditos		Total	
					Derivados		Otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	-	-	1.203.489	-	1.203.489	-
	-	-	-	-	1.203.489	-	1.203.489	-

El importe de "Otros activos no corrientes" corresponde a las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles.

								Euros
								Pasivos financieros a largo plazo
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	-	-	1.464.144	-	1.464.144
	-	-	-	-	<b>1.464.144</b>	-	<b>1.464.144</b>	-

								Euros
								Pasivos financieros a corto plazo
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	-	-	417.706	240.300	417.706
	-	-	-	-	<b>417.706</b>	<b>240.300</b>	<b>417.706</b>	<b>240.300</b>

El importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo corresponde a las fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler (1.027.874 euros) y al importe pendiente de pago a algunos de los vendedores de las inversiones inmobiliarias adquiridas (436.270 euros).

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2017 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

							Euros
							Activos financieros
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años	Total
						posteriores	
Créditos a empresas	-	-	-	4.282.945	-	-	4.282.945
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	452.913	452.913
	-	-	-	4.282.945	-	452.913	4.735.858
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	262.440	-	-	-	-	-	262.440
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	311.049	-	-	-	-	-	311.049
Inversiones financieras a corto plazo	630.000	-	-	-	-	-	630.000
	1.203.489	-	-	-	-	-	1.203.489
	<b>1.203.489</b>	-	-	<b>4.282.945</b>	-	<b>452.913</b>	<b>5.939.347</b>



	Euros						
	Pasivos financieros						
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Otros pasivos financieros	-	436.270	-	-	-	1.027.874	<b>1.464.144</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Otros acreedores	86.998	-	-	-	-	-	86.998
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	330.718	-	-	-	-	-	330.718
	<b>417.706</b>	<b>436.270</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.027.874</b>	<b>1.881.850</b>

## 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%	-
Portitail – Inver­ti­men­tos Inmo­bi­li­a­rios, S.A.	S.A.	Inmo­bi­li­a­ria	100%	-	100%	-
Olimpo Asset 2, S.A.	S.A.	Inmo­bi­li­a­ria	100%	-	100%	-
Haciarriba, Proyec­tos, nego­cios y promo­cio­nes, 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:

Sociedad	Patrimonio neto					Euros	
	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Olimpo Asset 1, S.A.	50.000	-	6.079.552	(48.771)	(37.798)	6.129.553	-
Portitail – Inver­ti­men­tos Inmo­bi­li­a­rios, S.A.	50.000	10.000	16.311.128	3.248.745	2.786.767	15.745.022	-
Olimpo Asset 2, S.A.	50.000	-	4.607.035	116.812	(88.475)	5.939.191	-
Haciarriba, Proyec­tos, nego­cios y promo­cio­nes, S.A.	50.000	1.441	32.676.598	323.199	174.608	38.260.106	-
						<b>66.073.872</b>	<b>-</b>

Durante el ejercicio 2017 han tenido lugar las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 16 de mayo de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Portitail – Inver­ti­men­tos Inmo­bi­li­a­rios, S.A., poseedora del parque comercial “Portimao Retail Center”, con una superficie bruta alquilable de 11.967 m2. El precio de adquisición fue de 20.214 miles de euros. En la operación de compra la Sociedad se ha subrogado en la posición del antiguo accionista en un crédito con la sociedad objeto de compra por importe de 4.469.043 euros (principal más intereses).

- Con fecha 3 de agosto de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Olimpo Asset 2, S.A. (anteriormente denominada PREOF I, Gestao e Investimentos Inmobiliários, S.A.), la cual es poseedora de un supermercado alquilado y operado por la compañía Pingo Doce en Lisboa (Portugal), por un importe de 5.939.191 euros. El activo cuenta con una superficie bruta de alquilable de 2.200 m2 y se encuentra ubicado en el barrio Alta de Lisboa.
- Con fecha 6 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Haciaarriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A., la cual era poseedora de un hipermercado en Charneca de Caparica (Setúbal), por un importe de 7.345.223 euros. Dicho activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 3.000 m2 y está ubicado en la rua António Andrade 1168A, 2820-287 en Charneca de Caparica, Saetúbal (Portugal). Posteriormente, el 18 de octubre de 2017, se completó la transacción mediante la adquisición de 3 supermercados más, a través de la sociedad anteriormente citada. Los supermercados son los siguientes:
  - o Supermercado en la rua Marqués do Pombal, 2735-317 en Cávem, Sintra (Portugal) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.500 m2.
  - o Supermercado en la rua Nova do Seixo 289, 4460-384 en Pradao da Légua, Oporto (Portugal) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 2.500 m2.
  - o Supermercado en la rua Manuel Carneiro 152, 4705-095 en Braga (Portugal) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 3.000 m2.

La adquisición de estos supermercados se realizó mediante sendas aportaciones de capital por importe de 30.914.883 euros.

Con fecha 20 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Olimpo Asset 1, S.A. con un capital de 50.000 euros. El 16 de abril de 2017 realizó una aportación de socios para que el 4 de mayo de 2017, ésta sociedad pudiera adquirir un inmueble en Braga (Portugal) destinado a superficie comercial. El inmueble cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.986 m2. El precio de compra del inmueble ascendió a 5.700.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.

A 31 de diciembre de 2017 existen plusvalías latentes en las participaciones en empresas del grupo por lo que no existe deterioro, a excepción de Olimpo Asset 1, S.A. para la cual se ha registrado provisión por deterioro por importe de 37.797 euros.

## 8. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>No corriente: (Nota 6)</b>		
- Préstamos a empresas del grupo (Nota 16)	4.282.945	-
- Otros activos financieros	452.913	-
	<b>4.735.858</b>	-
<b>Corriente:</b>		
- Clientes (Nota 6)	106.550	-
- Clientes empresas del grupo (Notas 6 y 16)	155.890	-
- Préstamos a empresas del grupo (Notas 6 y 16)	311.049	-
- Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	-	403.800
- Otros activos financieros (Nota 6)	630.000	-
	<b>1.203.489</b>	<b>403.800</b>
	<b>5.939.347</b>	<b>403.800</b>

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

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes y otros deudores vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2017, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 262.440 euros (31 de diciembre de 2016: 0 euros), si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Hasta 3 meses	262.440	-
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	<u>262.440</u>	<u>-</u>

No se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes durante el periodo en la cuenta de pérdidas y ganancias. El efecto del descuento no es significativo. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo. Las cuentas incluidas en "Préstamos y partidas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

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:

	<b>Euros</b>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.910.689	194.582.950
Descubiertos bancarios	-	-
	<u>19.910.689</u>	<u>194.582.950</u>

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no hay ninguna restricción que afecte al efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

## 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 2017, 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Bankinter, S.A.	7,48%	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,54%	2,54%
<b>Total Grupo Bankinter</b>	<b>10,02%</b>	<b>10,02%</b>

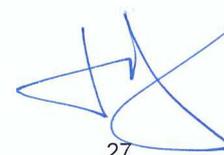
b) Reservas

	<b>Euros</b>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Reservas de la Sociedad:</b>		
<u>Reservas no distribuibles:</u>		
- Reserva legal	-	-
	-	-
<u>Reservas distribuibles:</u>		
- Otras reservas	175.074.631	(1.763.282)
	<b>175.074.631</b>	<b>(1.763.282)</b>

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.



#### 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.

#### c) 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Resultado del ejercicio	757.326	(187.644)
<b><u>Aplicación</u></b>		
Reserva legal	75.733	(187.644)
Dividendos	681.593	-

La Sociedad se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 3.10 con respecto a la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad.

#### **11. Débitos y partidas a pagar**

	<u>Euros</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>No corriente:</b>		
- Deudas largo plazo con terceros	436.270	-
- Otros pasivos financieros	1.027.874	-
	<b>1.464.144</b>	-
<b>Corriente:</b>		
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	330.718	-
- Acreedores varios	86.564	240.300
- Personal (remuneraciones pendientes de pago)	424	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	223.337	2.165
	<b>641.043</b>	<b>242.465</b>
	<b>2.105.187</b>	<b>242.465</b>

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).

	<b>31/12/2017</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	16
	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	1.494.181
Total pagos pendientes	22.679

La Sociedad 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 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:

	<b>31/12/2017</b>	
	<b>Importe</b>	<b>%</b>
Ingresos Ordinarios – Rentas	2.504.302	85
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	442.103	15
	<b>2.946.405</b>	<b>100</b>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación 62.598 euros.

### b) Gastos de personal

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Sueldos, salarios y asimilados	4.241	-
Cargas sociales:		
- Seguridad Social a cargo de la empresa	1.236	-
	<b>5.477</b>	<b>-</b>



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

	31/12/2017	31/12/2016
Administrativos	1	-
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2017			31/12/2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
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:

	31/12/2017	31/12/2016
Reparaciones y conservación	7.076	-
Servicios profesionales independientes	272.170	183.478
Primas de seguros	157.156	-
Servicios bancarios y similares	1.285	-
Otros servicios	1.208.202	4.166
	<b>1.645.889</b>	<b>187.644</b>
Tributos	45.446	-
	<b>1.691.335</b>	<b>187.644</b>

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

### 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 2017	Euros					
	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	757.326	-	757.326	-	(133)	(133)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	37.797	-	37.797	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>795.123</b>	<b>-</b>	<b>795.123</b>	<b>-</b>	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>

La diferencia permanente corresponde con el deterioro explicado en la Nota 7.

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, 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 2017 ni durante el ejercicio 2016.

El total de bases imponibles pendientes de compensar asciende a 1.950.926 euros a 31 de diciembre de 2017 (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

#### Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 11)

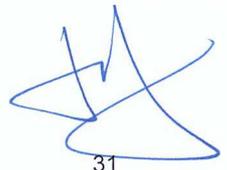
	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	403.800
	-	<b>403.800</b>

b) Deudas con la Administración Pública (Nota 8)

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido	212.710	-
Retenciones de profesionales	10.627	-
Otras deudas	-	2.165
	<b>223.337</b>	<b>2.165</b>

#### **14. Compromisos**

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tenía compromisos de ningún tipo.



## 15. Consejo de Administración y alta dirección

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

Durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 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 el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, no ha habido ninguna retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2016 ni durante el ejercicio 2017, 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 o de responsabilidad civil, la Sociedad no tiene suscritas tales pólizas.

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.

### 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	Euros	
	2017	2016
<b>Créditos con empresas del grupo (Nota 8)</b>		
Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	4.593.994	-
<b>Total</b>	<b>4.593.994</b>	-
<b>Cuentas a cobrar a empresas del grupo (Nota 8)</b>		
Olimpo Asset 1, S.A.	17.244	-
Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	59.634	-
Olimpo Asset 2, S.A.	17.263	-
Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.	61.749	-
<b>Total</b>	<b>155.890</b>	-

**Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 11)**

Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (*)	(228.601)	-
Sierra Portugal S.A.	(14.500)	-
Bankinter Securities SV, S.A.	(1.167)	-
Olimpo Asset 1, S.A.	(86.450)	-
<b>Total</b>	<b>(330.718)</b>	<b>-</b>

Con la compra de la Sociedad Portitail - Inversiones inmobiliarias, la Sociedad se subroga en la posición del antiguo propietario en un préstamo por importe principal de 4.282.945 euros e intereses devengados y no liquidados a la fecha de la compra por importe de 186.098 euros. El principal será amortizado al vencimiento el 9 de junio de 2021 y liquida intereses de Euribor más 4,65% anual. A 31 de diciembre de 2017 se han devengado intereses por importe de 124.951 euros, los cuales no han sido liquidados a la fecha. Los intereses devengados y no liquidados serán liquidados en junio 2018.

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Gastos de explotación</b>		
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	459.914	4.166
Bankinter, S.A. (*)	453.454	-
Bankinter Securities SV, S.A.	11.667	-
Sierra Portugal, S.A.	14.500	-
	<b>939.535</b>	<b>4.166</b>
<b>Gastos imputados al patrimonio neto (Nota 10 a)</b>		
Bankinter, S.A. (*)	-	1.745.670
	-	<b>1.745.670</b>
<b>Prestación de servicios (Nota 12 a)</b>		
Olimpo Asset 1, S.A.	53.849	-
Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A.	144.915	-
Olimpo Asset 2, S.A.	27.990	-
Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.	215.349	-
	<b>442.103</b>	<b>-</b>

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad 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. 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 ha firmado 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. Combinaciones de negocios

Con fecha 16 de mayo de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A, constituida el 29 de noviembre de 2007. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A. es propietaria del inmueble “Portimao Retail Center” situado en Portimao, Portugal.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	10.974.488
Préstamos con accionistas adquiridos	(4.469.043)
<b>Total contraprestación</b>	<b>6.505.445</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	20.004.828
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	432.697
Otros activos corrientes	123.665
Préstamos con accionistas	(4.469.043)
Deudas con entidades de crédito	(9.239.577)
Otros pasivos corrientes	(347.125)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>6.505.445</b>
<b>Fondo de comercio</b>	-
<b>Total</b>	<b>6.505.445</b>

Como resultado de la adquisición, la Sociedad espera incrementar su presencia en el mercado portugués.

La deuda con entidades de crédito por importe de 9.239.577 euros fue pagada en su totalidad a la entidad financiera con fecha 16 de mayo de 2017.

Con fecha 3 de agosto de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Olimpo Asset 2, S.A., constituida el segundo semestre de 2014. Esta sociedad no cotiza en Bolsa y es propietaria del inmueble Pingo Doce situado en Lisboa, Portugal.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	5.939.191
<b>Total contraprestación</b>	<b>5.939.191</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	5.900.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	39.191
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>5.939.191</b>
<b>Fondo de comercio</b>	-
<b>Total</b>	<b>5.939.191</b>

Con fecha 6 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Hacia arriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A., constituida el 17 de noviembre de 2015. Esta sociedad no cotiza en Bolsa y es propietaria del hipermercado Charneca de Caparica situado en Setúbal, Portugal.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	7.342.414
<b>Total contraprestación</b>	<b>7.342.414</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	7.350.000
Otros activos corrientes	45.439
Hacienda Pública	(23.701)
Otros pasivos corrientes	(29.324)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>7.342.414</b>
<b>Fondo de comercio</b>	-
<b>Total</b>	<b>7.342.414</b>

No se han producido combinaciones de negocio en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

#### **18. 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.

No es de aplicación.

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

No se han distribuido dividendos.

a) 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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No es de aplicación.

d) 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 1	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Artea, País Vasco	22 marzo 2017
Local Comercial Forum 2	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Galaria, Navarra	22 marzo 2017
Inmueble Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo, Asturias	9 mayo 2017
Supermercado Aldi	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Sanlúcar de Barrameda, Cádiz	25 julio 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calahorra, La Rioja	29 septiembre 2017
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño, La Rioja	29 septiembre 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa, País Vasco	29 septiembre 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika, País Vasco	29 septiembre 2017
Local comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango, País Vasco	3 octubre 2017
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017
Portimao Retail Center	Portitail – Invetimentos Imobiliários, S.A.	Portimao, Portugal	16 mayo 2017
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017
Hipermercado Continente	Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.	Setúbal, Portugal	6 octubre 2017
Supermercado Continente	Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.	Sintra, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.	Oporto, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Haciarrriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017

e) 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.

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

No es de aplicación.

## 19. Honorarios de auditores de cuentas

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 29.000 euros (2016: 10.000 euros) y 18.000 euros (2016: 0 euros), respectivamente.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación, ascendieron a 12.000 euros (2016: 0 euros).

## 20. Hechos posteriores al cierre

El 30 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido por importe de 86 millones de euros cuatro sociedades en Portugal:

- Chavemagnata, S.A.: la cual posee:
  - o Modelo Continente Leiria Shopping ubicado en la Rua do Alto Vieiro, 2400-441 Leiria y tiene una superficie bruta alquilable de 16.910 m<sup>2</sup>.
  - o Worten Leiria Shopping ubicado en la Rua do Alto Vieiro, 2400-441 Leiria y tiene una superficie bruta alquilable de 1.462 m<sup>2</sup>.
  - o Sportzone Leiria Shopping ubicado en la Rua do Alto Vieiro, 2400-441 Leiria y tiene una superficie bruta alquilable de 820 m<sup>2</sup>.
- Inifinitwisdom - Investimentos Immobiliários, S.A.: la cual posee un Modelo Continente St. Antonio dos Cavaleiros ubicado en la Quinta Casal da Pipa EN 250, 2670-339 Loures y tiene una superficie bruta alquilable de 17.671 m<sup>2</sup>.
- Tendersplender - Investimentos Immobiliários, S.A.: la cual posee un Modelo Continente Mem Martins ubicado en la Rua António Feijó, 2725-000 Mem Martins y tiene una superficie bruta alquilable de 5.004 m<sup>2</sup>.
- Alcançar ao Milímetro, S.A.: la cual posee un Modelo Contiente Quinta do Conde ubicado en la Urb. Cova dos Vidros, lote 85, 2975-333 Q.ta do Conde y tiene una superficie bruta alquilable de 5.557 m<sup>2</sup>.

Esta operación ha sido financiada mediante un crédito por importe de 80 millones de euros a 12 meses con vencimiento 2019 y tiene actualmente un interés del 1,40%.

El 9 de febrero de 2018, la Sociedad ha adquirido dos parcelas con una superficie total de 8.000 m<sup>2</sup> en la localidad de Mejorada del Campo. Dichas parcelas, se encuentran arrendadas a la compañía Mercadona, quien opera un supermercado en ellas. La transacción se ha llevado a cabo por un importe de 6,6 millones de euros.

Por último, se ha realizado un pago anticipado por importe de 1,2 millones de euros, por una operación para un activo en desarrollo, mediante contrato privado de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas y sin asumir ningún tipo de riesgo de desarrollo.

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



**OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.**  
**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado de 2017**

## **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

### **1.1 Estrategia**

Olimpo Real Estate Socimi S.A. (en adelante, la Sociedad) 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 Sociedad tiene incorporadas sus acciones a negociación en el 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 de este primer año de vida de la sociedad ha sido la inversión con éxito de un total de 183 millones de euros en España y Portugal, siguiendo claramente los parámetros de inversión establecidos en los estatutos de la sociedad.

### **1.2 Inversiones**

Durante el año de 2017, la Sociedad ha realizado un total de 9 adquisiciones directas de activos en España:

- 3 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), y un Decatlón, 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, la Sociedad durante el año 2017 ha constituido/adquirido cuatro filiales en Portugal:

- Olimpo Asset 1: se constituye para la compra de Media Markt Braga (Portugal)
- Portitail Investimentos Inmobiliarios S.A: se adquiere para la compra de Portimao Retail Center (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)
- Haciairriba, SA: se adquiere para la compra de los tres supermercados Continente en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y el Mini-híper Continente en Lisboa (Portugal).



### 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 entre el 50% y 60%, para la totalidad de las inversiones de la Sociedad. Sin embargo, la totalidad de las inversiones realizadas hasta la fecha 31 de diciembre de 2017 no han necesitado de financiación externa y se han realizado a través de capital propio. Es más, el objetivo de la sociedad es invertir en una primera fase el equity conseguido en la ampliación capital de diciembre de 2016. Una vez invertido el capital, se procederá a la búsqueda de financiación externa para la consecución del objetivo de inversión.

### 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.

Sierra Spain 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 2,3 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 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 de la Sociedad ascendieron a 2.504.302 euros en el primer año 2017.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe total de 665.937 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2017 a un total de 19.910.689 euros y el patrimonio neto a un total de 195.501.478 euros.

La Sociedad ha cerrado el primer año 2017 con un resultado positivo de 757.326 euros.

Los administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido en 2017 en cinco tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-híper y supermercados) 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 a la competencia actual de inversores nacionales e internacionales las subidas de precios de los activos y la compresión de la yield.

## **4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE**

En enero de 2018, la Sociedad ha adquirido por importe de 86 millones de euros cuatro sociedades en Portugal: Chavemagnata, S.A. (dos galerías y un hipermercado ubicados en Leiria); Infnitwisdom Investimentos Inmobiliários, SA (un hipermercado ubicado en Loures); Tendersplender Investimentos Inmobiliários SA (un supermercado ubicado en Mem Martins) y Alcançar ao Milímetro, SA (un hipermercado ubicado en Quinta do Conde).

Esta adquisición en Portugal, ha sido financiada mediante un “bridge loan” – crédito puente – de 80 millones de euros a 12 meses y recursos propios.

En febrero, además, ha adquirido un supermercado ubicado en Mejorada del Campo (España), por importe de 6,6 millones de euros, contabilizando con ello una inversión total de 263,3 millones de euros.

Por último, en febrero se ha realizado un pago anticipado por importe de 1,2 millones de euros, por una operación para un activo en desarrollo, mediante contrato privado de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas y sin asumir ningún tipo de riesgo de desarrollo.

La actividad futura de inversión de la sociedad seguirá estando alineada con la estrategia establecida por tipología de producto y ubicación.

## **5. INFORMACIÓN I+D+i**

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2017 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

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

Los parámetros bursátiles de 2017 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2017 (€/acción): 1,01
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): 1,0%
- Capitalización bursátil al cierre de 2017: 198.662.163,11 € (196.695.211 acciones por 1,01 euros cada acción)
- Cotización máxima del periodo: 1,2
- Cotización mínima del periodo: 1,0 euros
- Volumen negociado (títulos): 1.368.549

## **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 una misma serie.

A 31 de diciembre de 2017 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:



<b>Accionista</b>	<b>% capital</b>
Bankinter S.A. <sup>(1)</sup>	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	2,54%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<b>10,02%</b>
Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,85%
Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.	1,93%
Mapfre Global Risk, S.A.	0,51%
Mapfre Vida, S.A.	0,36%
Mapfre Seguros Gerais, S.A.	0,15%
Verti Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida de Seguros y Reaseguros <sup>(2)</sup>	0,15%
<i>Subtotal Grupo Mapfre</i>	<b>6,10%</b>
Corporación Juan Segarra S.L.	5,08%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. <sup>(3)</sup>	3,75%

- (1) La reducción de la participación de Bankinter S.A. respecto al 7,50% indicado en el Documento de Incorporación al Mercado de febrero de 2017 se debe exclusivamente a acciones vendidas por el Proveedor de Liquidez de las puestas a su disposición para el cumplimiento de dicha función.
- (2) Participada al 50% por el Grupo Mapfre y el Grupo Bankinter pero con decisión de inversión en el Grupo Mapfre.
- (3) 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 segundo semestre de 2017 no se ha distribuido ningún tipo de dividendo.

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 2017.

## **12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI**

La Sociedad se centrará en 2018 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas y en el estudio e inversión en nuevos activos como manteniendo su política de adquisición basada en buenas ubicaciones y contratos a largo plazo.

Contamos con una ocupación en nuestro portfolio cerca del 100%, y 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 14 años.



**Olimpo Real Estate Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
al 31 de diciembre de 2017



## *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 2017, 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 2017, 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.

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

*Transacciones significativas*

En 2017, el Grupo adquirió en Portugal tres compañías (Portitail – Invetimentos Imobiliários, S.A., Olimpo Asset 2, S.A. y Hacia arriba, Projectos, Negócios e Promoções, S.A.) por un importe total 19.786 miles de euros.

Adicionalmente, en 2017, el Grupo adquirió nueve activos inmobiliarios en España y siete en Portugal por una contraprestación total de 143.198 miles de Euros.

Tras la incorporación de las compañías, la Dirección del Grupo realizó una asignación del precio de adquisición entre los activos y pasivos de las sociedades adquiridas.

Estas transacciones han sido explicadas de forma detalladas en las Notas 6 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, así como las normas contables que les aplican en las Notas 3.3 y 3. 14.

Dada la importancia de la contraprestación de las adquisiciones y de las estimaciones de la Dirección que se requieren para preparar la asignación del precio, consideramos estas transacciones como un asunto relevante de la auditoría.

Para cada una de las transacciones hemos obtenido un entendimiento de la naturaleza de las mismas y del tratamiento contable.

Hemos leído los acuerdos de compraventa y obtenido la documentación soporte de los pagos a los vendedores, así como de los pagos aplazados y costes asociados a las transacciones.

Hemos revisado la identificación realizada por parte de la Dirección de los activos y pasivos adquiridos. Para ello, hemos obtenido una comprensión del negocio de las sociedades adquiridas, así como explicaciones de los planes de la Dirección que afectan a la identificación de los activos y pasivos adquiridos.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las Notas 3.3, 3.14, 6 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, no hemos identificado incidencias.

*Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 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 consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 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.

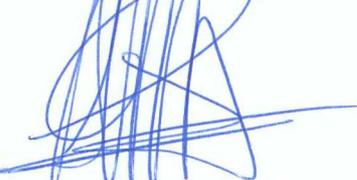
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones 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 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 (20208)

16 de marzo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04452  
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 2017**



**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI,  
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

<b>Nota</b>	<b><u>Página</u></b>
	3
	5
	6
	7
	8
	9
<b>1</b>	9
<b>2</b>	11
<b>3</b>	13
3.1	13
3.2	15
3.3	15
3.4	16
3.5	16
3.6	16
3.7	17
3.8	17
3.9	17
3.10	18
3.11	18
3.12	19
3.13	19
3.14	19
3.15	19
3.16	20
3.17	20
<b>4</b>	21
4.1	21
4.2	21
4.3	21
<b>5</b>	22
<b>6</b>	24
<b>7</b>	25
<b>8</b>	28
<b>9</b>	30
<b>10</b>	31
<b>11</b>	31
<b>12</b>	33
<b>13</b>	33
<b>14</b>	35
<b>15</b>	36
<b>16</b>	36
<b>17</b>	37
<b>18</b>	38
<b>19</b>	39
<b>20</b>	39

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	2017	2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible		2.520	-
Inversiones inmobiliarias	7	174.961.293	-
Otros activos no corrientes	8 y 9	484.825	-
		<u>175.448.638</u>	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>204.722</b>	<b>403.800</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	124.974	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	19.986	403.800
Otros deudores	8 y 9	59.762	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>108.676</b>	-
<b>Otros activos corrientes</b>	7, 8 y 9	<b>630.000</b>	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	10	<b>21.969.599</b>	<b>194.582.950</b>
		<u>22.912.997</u>	<u>194.986.750</u>
		<u>198.361.635</u>	<u>194.986.750</u>

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2017	2016
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Fondos propios</b>		<b>195.417.627</b>	<b>194.744.285</b>
Capital	11	19.669.521	196.695.211
Reservas	11	175.262.275	(1.763.282)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(187.644)	-
Resultado consolidado del periodo	11	673.475	(187.644)
		<b>195.417.627</b>	<b>194.744.285</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>	8 y 12	<b>1.513.539</b>	-
Otros pasivos financieros		1.513.539	-
		<b>1.513.539</b>	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.430.469</b>	<b>242.465</b>
Proveedores otras partes vinculadas	8 y 12	360.997	-
Pasivo por impuesto corriente	12 y 14	99.073	240.300
Otros acreedores	8 y 12	435.224	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 14	377.463	2.165
Otros pasivos corrientes	8 y 12	157.712	-
		<b>1.430.469</b>	<b>242.465</b>
		<b>198.361.635</b>	<b>194.986.750</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en Euros)

	Nota	2017
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	13	<b>4.470.723</b>
Prestaciones de servicios		4.470.723
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>13.532</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13	13.532
<b>Gastos de personal</b>	13	<b>(5.477)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(4.241)
Cargas sociales		(1.236)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(2.247.141)</b>
Servicios exteriores	13	(2.117.924)
Otros gastos de gestión corriente		(129.217)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado</b>		<b>(1.350.539)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias</b>		<b>(141.833)</b>
Deterioros y pérdidas	7	(141.833)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>739.265</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>4.235</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>4.235</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>743.500</b>
Impuestos sobre beneficios	14	(70.025)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>673.475</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)**

	Nota	2017
Resultado consolidado del ejercicio	14	<u>673.475</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		<u>(133)</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		<u>-</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b><u>673.342</u></b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)**

	<b>Capital (Nota 11)</b>	<b>Reservas (Nota 11)</b>	<b>Resultado del periodo (Nota 11)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2015</b>	-	-	-	-
Ajustes por cambio de criterio en el periodo o errores	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO PERIODO 2016</b>	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(187.644)	(187.644)
Operaciones con socios o propietarios:				
-Constitución	60.000	-	-	60.000
-Aumento de capital	196.635.211	(1.762.282)	-	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>
Ajustes por cambios de criterio en el periodo o errores	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO PERIODO 2017</b>	<b>196.695.211</b>	<b>(1.763.282)</b>	<b>(187.644)</b>	<b>194.744.285</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(133)	673.475	673.342
Operaciones con socios o propietarios:				
-Reducción de capital	(177.025.690)	177.025.690	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(187.644)	187.644	-
<b>SALDO, FINAL EJERCICIO 2017</b>	<b>19.669.521</b>	<b>175.074.631</b>	<b>673.475</b>	<b>195.417.627</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Euros)

	Notas	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	14	<b>743.500</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		
Ingresos financieros		(4.235)
Correcciones valorativas por deterioro	7	141.833
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	1.350.539
<b>Cambios en el capital corriente</b>		
Deudores y otras cuentas a cobrar		368.182
Otros activos corrientes		(108.676)
Acreedores y otras cuentas a pagar		787.854
Otros activos y pasivos no corrientes		(84.706)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Cobro de intereses		4.235
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(22.875)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>3.175.651</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Cobros por inversiones</b>		
Efectivo proveniente de combinación de negocios (Nota 6)		471.888
<b>Pagos por inversiones</b>		
Inmovilizado intangible		(2.940)
Inversiones inmobiliarias	6 y 7	<u>(167.018.240)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b><u>(166.549.292)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Emisión de instrumentos de patrimonio		(133)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		
Devolución de deudas con entidades de crédito	6	<u>(9.239.577)</u>
		<b><u>(9.239.710)</u></b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b><u>(172.613.351)</u></b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	10	<b>194.582.950</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	<b>21.969.599</b>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017.

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

### MEMORIA

(Expresada en Euros)

#### 1. Sociedades el 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:

- 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 Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante tiene invertido más del 70% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2017, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A., Olimpo Asset 2, S.A. y Hacia arriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A., sociedades dependientes.

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 ha comunicado 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, 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 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.

(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 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.

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

31 de diciembre de 2017:		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que consolida	Actividad
Nombre y domicilio	Importe	% Nominal					
Olimpo Asset 1, S.A. (Portugal)	6.129.553	100		Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/2017	Integración global	Inmobiliaria
Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A. (Portugal)	15.745.022	100		Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/2017	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A. (Portugal)	5.939.191	100		Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/2017	Integración global	Inmobiliaria
Haciarriba, Projectos, Negócios e Promoções, S.A. (Portugal)	38.260.106	100		Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/2017	Integración global	Inmobiliaria

La sociedad portuguesa Olimpo Asset 1, S.A. fue constituida por la Sociedad Dominante el 22 de marzo de 2017. Adicionalmente, las sociedades portuguesas Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A., Olimpo Asset 2, S.A. y Haciarriba, Projectos, Negócios e Promoções, S.A. han pasado a formar parte del Grupo el 16 de mayo de 2017, el 3 de agosto de 2017 y el 6 de octubre de 2017, respectivamente, a través de las combinaciones de negocios descritas en la Nota 6.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante no era titular de ninguna participación y, por lo tanto, no era cabecera de ningún grupo de sociedades.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las NOFCAC, que se indican a continuación:

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.

b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.

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

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

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

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

## 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Olimpo 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.

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016), 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.

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

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

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

Al preparar las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados.

Durante el ejercicio 2017, como consecuencia de lo explicado en la Nota 1 anterior, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. se convirtió en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo y siendo ésta la primera vez que presentan cuentas anuales consolidadas para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.



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

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

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene anualmente, al cierre del ejercicio, valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

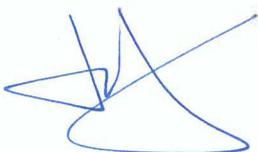
En este sentido, dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante.

#### c) Comparación de la información

La Sociedad Dominante se constituyó el 15 de diciembre de 2016, mientras que el Grupo se ha formado el 22 de marzo de 2017 (ver Nota 1.2). En consecuencia, el balance a 31 de diciembre de 2017 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2016 de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2016, mientras que la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada no presenta información comparativa del periodo de 12 meses ya que ni el Grupo ni la Sociedad Dominante se habían constituido.

#### d) Agrupación de partidas

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



### 3. Criterios contables

Las principales políticas contables empleados por el Grupo en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

#### 3.1 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 3.7). 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 anuales 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 anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales 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 anuales 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 anuales 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 anuales 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 anuales 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 4.9) 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 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:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>Tipo de amortización</u>
Construcciones .....	38-75	1,3%-2,6%
Instalaciones técnicas.....	4-20	5%-25%
Otros elementos de las inversiones inmobiliarias .....	7-16	6%-14%

### 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

#### a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### 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

Los pasivos financieros engloban las cuentas a pagar por el Grupo, 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.

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

### 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, 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%.

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 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 registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

#### 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 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 importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

### **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 período 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, 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

### **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 anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales 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 anuales 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 del Grupo surgirían de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que sería parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene deuda financiera, por lo que, a tales fechas, la exposición del Grupo a este riesgo es nula.

###### 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 se muestra en la Nota 8.

##### 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene deuda financiera.

##### 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo no posee instrumentos financieros valorados a valor razonable.

## 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 7 de estos estados financieros.

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 2017

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL - 31/12/2017	España	Portugal	TOTAL - 31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	4.451.937	18.786	4.470.723	2.504.301	1.966.422	4.470.723
Otros ingresos de explotación	1.935	11.597	13.532	-	13.532	13.532
Otros gastos de explotación	(1.441.142)	(805.999)	(2.247.141)	(1.570.434)	(676.707)	(2.247.141)
Gastos de personal	-	(5.477)	(5.477)	(5.477)	-	(5.477)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(1.350.539)	-	(1.350.539)	(583.656)	(766.883)	(1.350.539)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(141.833)	-	(141.833)	-	(141.833)	(141.833)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.520.358</b>	<b>(781.093)</b>	<b>739.265</b>	<b>344.734</b>	<b>394.531</b>	<b>739.265</b>
Ingresos financieros	-	4.235	4.235	4.235	-	4.235
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>4.235</b>	<b>4.235</b>	<b>4.235</b>	<b>-</b>	<b>4.235</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.520.358</b>	<b>(776.858)</b>	<b>743.500</b>	<b>348.969</b>	<b>394.531</b>	<b>743.500</b>
Impuesto sobre beneficios	-	(70.025)	(70.025)	-	(70.025)	(70.025)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>1.520.358</b>	<b>(846.883)</b>	<b>673.475</b>	<b>348.969</b>	<b>324.506</b>	<b>673.475</b>

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

### 31 de diciembre de 2017

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL - 31/12/2017	España	Portugal	TOTAL - 31/12/2017
Inmovilizado intangible	-	2.520	2.520	2.520	-	2.520
Inversiones inmobiliarias	174.961.293	-	174.961.293	105.680.237	69.281.056	174.961.293
Otros activos no corrientes	484.825	-	484.825	452.913	31.912	484.825
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>175.446.118</b>	<b>2.520</b>	<b>175.448.638</b>	<b>106.135.670</b>	<b>69.312.968</b>	<b>175.448.638</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	184.736	19.986	204.722	106.550	98.172	204.722
Periodificaciones a corto plazo	108.676	-	108.676	-	108.676	108.676
Otros activos corrientes	630.000	-	630.000	630.000	-	630.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	21.969.599	21.969.599	19.910.689	2.058.910	21.969.599
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>923.412</b>	<b>21.989.585</b>	<b>22.912.997</b>	<b>20.647.239</b>	<b>2.265.758</b>	<b>22.912.997</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>176.369.530</b>	<b>21.992.105</b>	<b>198.361.635</b>	<b>126.782.909</b>	<b>71.578.726</b>	<b>198.361.635</b>
Deudas a largo plazo	1.513.539	-	1.513.539	1.464.144	49.395	1.513.539
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.513.539</b>	<b>-</b>	<b>1.513.539</b>	<b>1.464.144</b>	<b>49.395</b>	<b>1.513.539</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	953.933	476.536	1.430.469	554.593	875.876	1.430.469
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>953.933</b>	<b>476.536</b>	<b>1.430.469</b>	<b>554.593</b>	<b>875.876</b>	<b>1.430.469</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.467.472</b>	<b>476.536</b>	<b>2.944.008</b>	<b>2.018.737</b>	<b>925.271</b>	<b>2.944.008</b>

### 31 de diciembre de 2016

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL - 31/12/2016	España	Portugal	TOTAL - 31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	403.800	403.800	403.800	-	403.800
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	194.582.950	194.582.950	194.582.950	-	194.582.950
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	-	<b>194.986.750</b>	<b>194.986.750</b>	<b>194.986.750</b>	-	<b>194.986.750</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	-	<b>194.986.750</b>	<b>194.986.750</b>	<b>194.986.750</b>	-	<b>194.986.750</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
<b>FONDOS PROPIOS</b>						
Capital	-	196.695.211	196.695.211	196.695.211	-	196.695.211
Reservas	-	(1.763.282)	(1.763.282)	(1.763.282)	-	(1.763.282)
Resultado del periodo	-	(187.644)	(187.644)	(187.644)	-	(187.644)
	-	<b>194.744.285</b>	<b>194.744.285</b>	<b>194.744.285</b>	-	<b>194.744.285</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	-	-	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	242.465	242.465	242.465	-	242.465
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	-	<b>242.465</b>	<b>242.465</b>	<b>242.465</b>	-	<b>242.465</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	-	<b>194.986.750</b>	<b>194.986.750</b>	<b>194.986.750</b>	-	<b>194.986.750</b>

## 6. Combinaciones de negocios

Con fecha 16 de mayo de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A, constituida el 29 de noviembre de 2007. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A. es propietaria del inmueble “Portimao Retail Center” situado en Portimao, Portugal.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	10.974.488
Préstamos con accionistas adquiridos	(4.469.043)
<b>Total contraprestación</b>	<b>6.505.445</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	20.004.828
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	432.697
Otros activos corrientes	123.665
Préstamos con accionistas	(4.469.043)
Deudas con entidades de crédito	(9.239.577)
Otros pasivos corrientes	(347.125)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>6.505.445</b>
<b>Fondo de comercio</b>	-
<b>Total</b>	<b>6.505.445</b>

Como resultado de la adquisición, la Sociedad espera incrementar su presencia en el mercado portugués.

La deuda con entidades de crédito por importe de 9.239.577 euros fue pagada en su totalidad a la entidad financiera con fecha 16 de mayo de 2017.

Con fecha 3 de agosto de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Olimpo Asset 2, S.A., constituida el segundo semestre de 2014. Esta sociedad no cotiza en Bolsa y es propietaria del inmueble Pingo Doce situado en Lisboa, Portugal.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	5.939.191
<b>Total contraprestación</b>	<b>5.939.191</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	5.900.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	39.191
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>5.939.191</b>
<b>Fondo de comercio</b>	-
<b>Total</b>	<b>5.939.191</b>

Con fecha 6 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Haciaarriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A., constituida el 17 de noviembre de 2015. Esta sociedad no cotiza en Bolsa y es propietaria del hipermercado Charneca de Caparica situado en Setúbal, Portugal.

El cuadro siguiente resume la contraprestación pagada por la Sociedad y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

<b>Contraprestación</b>	
Efectivo pagado	7.342.414
<b>Total contraprestación</b>	<b>7.342.414</b>
<b>Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos</b>	
Inversiones inmobiliarias	7.350.000
Otros activos corrientes	45.439
Hacienda Pública	(23.701)
Otros pasivos corrientes	(29.324)
<b>Total activos netos identificables</b>	<b>7.342.414</b>
<b>Fondo de comercio</b>	-
<b>Total</b>	<b>7.342.414</b>

No se han producido combinaciones de negocio en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

## 7. 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 2017 corresponden a los siguientes activos:

	Euros			
	Terrenos	Construcción	Instalaciones técnicas y otros	TOTAL
<b>Saldo a 15-12-2016</b>	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor contable a 15-12-2016</b>	-	-	-	-
Altas	-	-	-	-
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Dotación para amortización	-	-	-	-
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor contable a 31-12-2016</b>	-	-	-	-
Combinaciones de negocios (Nota 6)	10.124.543	22.151.303	978.982	33.254.828
Altas	35.363.122	107.835.295	-	143.198.417
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(141.833)	-	(141.833)
Dotación para amortización	-	(895.845)	(454.274)	(1.350.119)
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>45.487.665</b>	<b>128.948.920</b>	<b>524.708</b>	<b>174.961.293</b>
Coste	45.487.665	129.986.598	978.982	176.453.245
Amortización acumulada	-	(895.845)	(454.274)	(1.350.119)
Pérdidas por deterioro	-	(141.833)	-	(141.833)
<b>Valor contable a 31-12-2017</b>	<b>45.487.665</b>	<b>128.948.920</b>	<b>524.708</b>	<b>174.961.293</b>

El Grupo ha adquirido los siguientes activos durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017:

- Con fecha 22 de marzo de 2017, el Grupo adquiere dos locales comerciales uno en Bilbao (Artea) y otro en Pamplona (Galaria) que cuentan con una superficie de 4.290 m2 y 4.118 m2, respectivamente. El importe total de la adquisición asciende a 18.700.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 9 de mayo de 2017, el Grupo adquiere una finca sita en el Plan Parcial 2 de Montecerrao de Oviedo (España), destinada a superficie comercial, que tiene una cabida de 2.715 m2. Sobre esta finca se encuentra construida un edificio de nueva planta destinado a local comercial. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 5.784.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 25 de julio de 2017, el Grupo adquiere un edificio comercial sito en la Avenida de Guzmán el Bueno número 13 de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 2.085 m2. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 4.750.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Grupo adquiere un hipermercado en la carretera de Logroño 0 en Calahorra y cuenta con una superficie bruta alquilable de 10.252 m2. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 14.974.240 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Grupo adquiere un hipermercado en la calle Río Lomo S/N en Logroño y cuenta con una superficie bruta alquilable de 14.912 m2. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 29.499.941 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Grupo adquiere un hipermercado en la calle Lugar Barrio San Blas, S/N en Tolosa y cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.147 m2. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 9.066.338 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Grupo adquiere un hipermercado en la calle Lugar Barrio Txaporta, S/N en Guernika y cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.348 m2. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 9.505.769 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 3 de octubre de 2017, el Grupo adquiere un local comercial ubicado en la calle Kesnea, 2 – dentro del sector industrial S-Tres Landaia Goikoa de Berango (Vizcaya) y cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.999 m2. El precio de compra del inmueble asciende a la cantidad total de 12.222.678 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 4 de mayo de 2017, el Grupo adquiere un inmueble en Braga (Portugal) destinado a superficie comercial. El inmueble cuenta con una superficie bruta alquilable de 4.986m2. El precio de compra del inmueble asciende a 5.700.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 16 de mayo de 2017, el Grupo adquiere la sociedad Portitail – Inversiones Inmobiliarias, S.A. cuya inversión inmobiliaria se encuentra detallada en la Nota 6.
- Con fecha 3 de agosto de 2017, el Grupo adquiere la sociedad Olimpo Asset 2, S.A. cuya inversión inmobiliaria se encuentra detallada en la Nota 6.
- Con fecha 6 de octubre de 2017, el Grupo adquiere la sociedad Haciaarriba, Projectos, Negócios e Promoções, S.A. cuya inversión inmobiliaria se encuentra detallada en la Nota 6.
- Con fecha 18 de octubre de 2017 adquiere un inmueble en Cácem, Sintra (Portugal) destinado a superficie comercial. El inmueble cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.500 m2. El precio de compra del inmueble asciende a 14.773.950 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 18 de octubre de 2017 adquiere un inmueble en Pradao da Légua, Oporto (Portugal) destinado a superficie comercial. El inmueble cuenta con una superficie bruta alquilable de 2.500

m2. El precio de compra del inmueble asciende a 4.733.182 euros más gastos relacionados con la adquisición.

- Con fecha 18 de octubre de 2017 adquiere un inmueble en Braga (Portugal) destinado a superficie comercial. El inmueble cuenta con una superficie bruta alquilable de 3.000 m2. El precio de compra del inmueble asciende a 9.635.282 euros más gastos relacionados con la adquisición.

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 7 g). A 31 de diciembre de 2017 se ha registrado deterioro por importe de 141.833 euros en el inmueble en Braga (Portugal).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2017</u>
Ingresos por arrendamiento	4.237.127
Otros ingresos	233.596
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.441.142)

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	<u>Euros</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Menos de un año	10.963.980	-
Entre uno y cinco años	42.027.410	-
Más de cinco años	108.048.039	-
	<u>161.039.429</u>	-

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 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) Obligaciones

El 19 de octubre de 2017, la Sociedad dominante firmó contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble en Santander siempre y cuando se cumplan, antes del 15 de octubre de 2018 o, en su caso, en el plazo de su eventual prórroga, la totalidad de los requisitos y condiciones pactados en dicho contrato. La contraprestación total ascenderá a 12.600.000 euros, si bien dicho precio se ajustará con arreglo a ciertas premisas. El vendedor y el futuro arrendador asumen la obligación de realizar las obras de construcción y urbanización. La Sociedad dominante entregó 630.000 euros en concepto de depósito de garantía. Dicho depósito ha sido incluido en el epígrafe de "Otros activos corrientes" del balance consolidado.

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad no tenía obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros.

e) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a restricciones de titularidad o pignoras como garantías de pasivos.

f) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

g) Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2017 se ha registrado deterioro por importe de 141.833 euros en el inmueble en Braga (Portugal).

El Grupo ha adquirido todas las inversiones inmobiliarias en este periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2017 y no se han producido hechos que indiquen indicios de deterioros significativos diferentes a los comentados en el párrafo anterior, con lo que los Administradores de la Sociedad estiman que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se aproxima a su valor de adquisición. Al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad Dominante han obtenido valoraciones externas para evaluar potenciales deterioros de las inversiones inmobiliarias adquiridas en el primer semestre del año.

## 8. 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 "Participaciones en empresas del grupo" (Nota 6) y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 9), es el siguiente:

	Euros								
	Activos financieros a largo plazo								
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados		Otros		Total
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	
Otros activos no corrientes (Nota 8)	-	-	-	-	484.825	-	484.825	-	
	-	-	-	-	<b>484.825</b>	-	<b>484.825</b>	-	
	Activos financieros a corto plazo								
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados		Otros		Total
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	
	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	-	-	814.736	-	814.736	-
	-	-	-	-	<b>814.736</b>	-	<b>814.736</b>	-	

El importe de "Otros activos no corrientes" corresponde, principalmente, a las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles.

								Euros
								<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	-	-	1.513.539	-	1.513.539
	-	-	-	-	<b>1.513.539</b>	-	<b>1.513.539</b>	-
								Euros
								<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	-	-	953.933	240.300	953.933
	-	-	-	-	<b>953.933</b>	<b>240.300</b>	<b>953.933</b>	<b>240.300</b>

El importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo corresponde en su mayor parte a las fianzas recibidas de inquilinos del Grupo por contratos de alquiler (1.077.269 euros) y al importe pendiente de pago a algunos de los vendedores de las inversiones inmobiliarias adquiridas (436.270 euros).

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2017 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

							Euros
							<b>Activos financieros</b>
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años	Total
						posteriores	
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	484.825	<b>484.825</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	184.736	-	-	-	-	-	<b>184.736</b>
Inversiones financieras a corto plazo	630.000	-	-	-	-	-	<b>630.000</b>
	814.736	-	-	-	-	-	814.736
	<b>814.736</b>	-	-	-	-	<b>484.825</b>	<b>1.299.561</b>

							Euros	
							Pasivos financieros	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años posteriores	Total	
<b>Deudas:</b>								
- Otros pasivos financieros	-	436.270	-	-	-	1.077.269	<b>1.513.539</b>	
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>								
- Otros acreedores	592.936	-	-	-	-	-	592.936	
- Proveedores, partes vinculadas	360.997	-	-	-	-	-	360.997	
	953.933	-	-	-	-	-	953.933	
	<b>953.933</b>	<b>436.270</b>	-	-	-	<b>1.077.269</b>	<b>2.467.472</b>	

## 9. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>No corriente:</b>		
- Otros activos no corrientes	484.825	-
	<b>484.825</b>	-
<b>Corriente:</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	124.974	-
- Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	19.986	403.800
- Otros deudores	59.762	-
- Otros activos corrientes	630.000	-
	<b>834.722</b>	<b>403.800</b>
	<b>1.319.547</b>	<b>403.800</b>

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

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes y otros deudores vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2017, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 124.974 euros (31 de diciembre de 2016: 0 euros), si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hasta 3 meses	124.974	-
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	<b>124.974</b>	-

No se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes durante el periodo en la cuenta de pérdidas y ganancias. El efecto del descuento no es significativo. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo. Las cuentas incluidas en "Préstamos y partidas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

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.

## 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<b>Euros</b>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	21.969.599	194.582.950
Descubiertos bancarios		-
	<u><b>21.969.599</b></u>	<u><b>194.582.950</b></u>

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no hay ninguna restricción que afecte al efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

## 11. 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 2017, 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Bankinter, S.A.	7,48%	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,54%	2,54%
<b>Total Grupo Bankinter</b>	<u><b>10,02%</b></u>	<u><b>10,02%</b></u>

b) Reservas

	Euros	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Reservas de la sociedad dominante:</b>		
<u>Reservas no distribuibles:</u>		
- Reserva legal	-	-
	-	-
<u>Reservas distribuibles:</u>		
- Otras reservas	175.074.631	(1.763.282)
	<u>175.074.631</u>	<u>(1.763.282)</u>

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.

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 Dominante 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 Dominante 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.

c) Propuesta de distribución del resultado:

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Base de reparto</u></b>		
Resultado del ejercicio	757.326	(187.644)
<b><u>Aplicación</u></b>		
Reserva legal	75.733	(187.644)
Dividendos	681.593	-

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.

## 12. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>No corriente:</b>		
- Deudas largo plazo con terceros	436.270	-
- Otros pasivos no corrientes	1.077.269	-
	<b>1.513.539</b>	-
<b>Corriente:</b>		
- Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 17)	360.997	-
- Pasivo por impuestos corriente	99.073	-
- Acreedores varios	434.800	240.300
- Personal (remuneraciones pendientes de pago)	424	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	377.463	2.165
- Otros pasivos corrientes	157.712	-
	<b>1.430.469</b>	<b>242.465</b>
	<b>2.944.008</b>	<b>242.465</b>

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).

	31/12/2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	16
	Euros
Total pagos realizados	1.494.181
Total pagos pendientes	22.679

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.

## 13. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

	31/12/2017	
Mercado	Importe	%
España	2.504.302	56
Portugal	1.966.421	44
	<b>4.470.723</b>	<b>100</b>

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:

	31/12/2017	
	Importe	%
Ingresos Ordinarios – Rentas	4.470.723	99
Otros ingresos de explotación	13.532	1
	<b>4.484.255</b>	<b>100</b>

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 226.521 euros.

b) Gastos de personal

	Euros
	31/12/2017
Sueldos, salarios y asimilados	4.241
Cargas sociales:	
- Seguridad Social a cargo de la empresa	1.236
	<b>5.477</b>

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

	31/12/2017
Administrativos	1
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>

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

	31/12/2017		
	Hombres	Mujeres	Total
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:

	31/12/2017
Reparaciones y conservación	17.100
Servicios profesionales independientes	896.608
Primas de seguros	59.497
Servicios bancarios y similares	892
Otros servicios	1.143.827
	<b>2.117.924</b>
Otros gastos de gestión corriente	129.217
	<b>2.247.141</b>

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

#### 14. 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 2017	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del periodo</b>	673.475	-	<b>673.475</b>	-	(133)	<b>(133)</b>
Impuesto sobre Sociedades	70.025	-	<b>70.025</b>	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	378.407	(265.483)	<b>112.924</b>	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.121.907</b>	<b>(265.483)</b>	<b>856.424</b>	-	<b>(133)</b>	<b>(133)</b>

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	<u>31/12/2017</u>
Impuesto corriente	101.937
Impuesto diferido	(31.912)
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b><u>70.025</u></b>

La totalidad del gasto por Impuesto de Sociedades corresponde a las sociedades portuguesas que están sujetas a un impuesto sobre el beneficio general equivalente al que grava a las Sociedades españolas con un tipo de gravamen de 21%, no existiendo actualmente en Portugal un régimen especial similar al de 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, 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 2017 ni durante el ejercicio 2016.

El total de bases imponibles pendientes de compensar asciende a 1.950.926 euros a 31 de diciembre de 2017 (0 euros a 31 de diciembre de 2016). El total de bases imponibles pendientes de compensar proceden de la Sociedad Dominante. El valor total es atribuible al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y no al régimen Socimi.

#### Inspecciones fiscales

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

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

#### Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Impuesto sobre Sociedades	19.986	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	403.800
	<b>19.986</b>	<b>403.800</b>

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

	<b>Euros</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Impuesto sobre Sociedades	99.073	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	366.836	-
Retenciones de profesionales	10.627	-
Otras deudas	-	2.165
	<b>476.536</b>	<b>2.165</b>

## 15. Compromisos

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tenía compromisos de ningún tipo.

## 16. Consejo de Administración y alta dirección

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

Durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2017 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 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 el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, no ha habido ninguna retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2016 ni durante el ejercicio 2017, 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.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de vida o de responsabilidad civil, la Sociedad Dominante no tiene suscritas tales pólizas.

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.

### 17. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	<b>Euros</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Cuentas a cobrar partes vinculadas</b>		
MDS - Corretor de Seguros, S.A.	7.017	-
Modelo Continente Hipermercados, S.A.	1.529	-
Sierra Portugal S.A.	808	-
<b>Total</b>	<b>9.350</b>	<b>-</b>

	<b>Euros</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas</b>		
Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (*)	228.601	-
Bankinter Securities SV, S.A.	1.167	-
MDS - Corretor de Seguros, S.A.	8.311	-
Sierra Portugal, S.A.	66.396	-
Sports Division SR, S.A.	17.654	-
Worten - Equipamento para o Lar, S.A.	38.868	-
<b>Total</b>	<b>360.997</b>	<b>-</b>

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

	<b>31/12/2017</b>
<b>Gastos de explotación</b>	
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	459.914
Bankinter, S.A. (*)	453.454
Bankinter Securities SV, S.A.	11.667
MDS - Corretor de Seguros, S.A.	10.960
Sierra Portugal, S.A.	105.323
	<b>1.041.318</b>
<b>Prestación de servicios</b>	
Modelo Continente Hipermercados, S.A.	505.303
Sports Division SR, S.A.	109.072
Worten - Equipamento para o Lar, S.A.	240.140
	<b>854.515</b>

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante 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 Dominante ha firmado 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 ha firmado 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.

#### **18. 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.

No es de aplicación.

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

No se han distribuido dividendos.

a) 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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No es de aplicación.

d) 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.

<b>Inmueble</b>	<b>Entidad / Participada</b>	<b>Localización</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
Local Comercial Forum 1	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Artea, País Vasco	22 marzo 2017
Local Comercial Forum 2	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Galaria, Navarra	22 marzo 2017
Inmueble Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo, Asturias	9 mayo 2017
Supermercado Aldi	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Sanlúcar de Barrameda, Cádiz	25 julio 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calahorra, La Rioja	29 septiembre 2017
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño, La Rioja	29 septiembre 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa, País Vasco	29 septiembre 2017
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika, País Vasco	29 septiembre 2017
Local comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango, País Vasco	3 octubre 2017

Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017
Portimao Retail Center	Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A.	Portimao, Portugal	16 mayo 2017
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017
Hipermercado Continente	Haciarriba, Projectos, Negócios e promoções, S.A.	Setúbal, Portugal	6 octubre 2017
Supermercado Continente	Haciarriba, Projectos, Negócios e promoções, S.A.	Sintra, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Haciarriba, Projectos, Negócios e promoções, S.A.	Oporto, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Haciarriba, Projectos, Negócios e promoções, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017

e) 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.

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

No es de aplicación.

## 19. Honorarios de auditores de cuentas

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 58.000 euros (2016: 10.000 euros) y 18.000 euros (2016: 0 euros), respectivamente.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación, ascendieron a 12.000 euros (2016: 0 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 28.000 euros (2016: 28.000).

## 20. Hechos posteriores al cierre

El 30 de enero de 2018, el Grupo ha adquirido mediante una combinación de negocios por importe de 86 millones de euros cuatro sociedades en Portugal:

- Chavemagnata, S.A.: la cual posee:
  - o Modelo Continente Leiria Shopping ubicado en la Rua do Alto Vieiro, 2400-441 Leiria y tiene una superficie bruta alquilable de 16.910 m2.
  - o Worten Leiria Shopping ubicado en la Rua do Alto Vieiro, 2400-441 Leiria y tiene una superficie bruta alquilable de 1.462 m2.
  - o Sportzone Leiria Shopping ubicado en la Rua do Alto Vieiro, 2400-441 Leiria y tiene una superficie bruta alquilable de 820 m2.
- Inifinitwisdom - Investimentos Imobiliários, S.A.: la cual posee un Modelo Continente St. Antonio dos Cavaleiros ubicado en la Quinta Casal da Pipa EN 250, 2670-339 Loures y tiene una superficie bruta alquilable de 17.671 m2.
- Tendersplender - Investimentos Imobiliários, S.A.: la cual posee un Modelo Continente Mem Martins ubicado en la Rua António Feijó, 2725-000 Mem Martins y tiene una superficie bruta alquilable de 5.004 m2.
- Alcançar ao Milímetro, S.A.: la cual posee un Modelo Continente Quinta do Conde ubicado en la Urb. Cova dos Vidros, lote 85, 2975-333 Q.ta do Conde y tiene una superficie bruta alquilable de 5.557 m2.

Esta operación ha sido financiada mediante un crédito por importe de 80 millones de euros a 12 meses con vencimiento 2019 y tiene actualmente un interés del 1,40%.

El 9 de febrero de 2018, el Grupo ha adquirido dos parcelas con una superficie total de 8.000 m2 en la localidad de Mejorada del Campo. Dichas parcelas, se encuentran arrendadas a la compañía Mercadona, quien opera un supermercado en ellas. La transacción se ha llevado a cabo por un importe de 6,6 millones de euros.

Por último, se ha realizado un pago anticipado por importe de 1,2 millones para la posterior adquisición de un supermercado en Granada.

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



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

**Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado de 2017**

### **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

#### **1.1 Estrategia**

Olimpo Real Estate Socimi S.A. (en adelante, la Sociedad) 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 Sociedad Dominante tiene incorporadas sus acciones a negociación en el 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 de este primer año de vida del Grupo ha sido la inversión con éxito de un total de 183 millones de euros en España y Portugal, siguiendo claramente los parámetros de inversión establecidos en los estatutos de la sociedad.

#### **1.2 Inversiones y filiales**

Durante el año de 2017, el Grupo ha realizado 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 Portimao (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-hiper: un Continente en Lisboa (Portugal) y dos Eroski en Tolosa y Guernica (España)

Las adquisiciones en España se realizan a través de la Sociedad Dominante mediante la compra directa del activo, mientras en Portugal, se realizan a través de la compra de la sociedad poseedora del activo.

En Portugal se ha constituido la sociedad Olimpo Asset 1 para la compra de Media Markt Braga y se ha adquirido Portitail Invetimentos Inmobiliarios S.A para la compra de Portimao Retail Center.

La adquisición del supermercado de la cadena Pingo Doce en Alta de Lisboa (Portugal) se ha realizado a través de la compra de la sociedad PREOF I – Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. (ahora llamada Olimpo Asset 2), y la adquisición de los tres supermercados Continente en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y el Mini-hiper Continente en Lisboa (Portugal), se ha realizado a través de la compra de la sociedad HACIARRIBA S.A.

#### **1.3 Estructura financiera**

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

La estrategia definida por los gestores del Grupo establece un nivel de apalancamiento de máximo el 50%, para la totalidad de las inversiones. Sin embargo, la totalidad de las inversiones realizadas hasta la fecha 31 de diciembre de 2017 no han necesitado de financiación externa y se han realizado a través de capital propio. Es más, el objetivo del Grupo es invertir en una primera fase el equity conseguido en la ampliación capital de diciembre de 2016. Una vez invertido el capital, se procederá a la búsqueda de financiación externa para la consecución del objetivo de inversión.



## 1.4 Estructura organizativa

La actividad del Grupo 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 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.

Sierra Spain 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 2,3 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 al Grupo 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 al Grupo 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 4.470.723 euros en el primer año 2017.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe consolidado total de 739.265 euros.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2017 a un total de 21.969.599 euros y el patrimonio neto a un total de 195.417.627 euros.

El Grupo ha cerrado el primer año 2017 con un resultado positivo consolidado de 673.475 euros. Los administradores de la Sociedad Dominante siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido en 2017 en cinco tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-hiper y supermercados) tanto en España como en Portugal.



### 3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El Grupo 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 a la competencia actual de inversores nacionales e internacionales las subidas de precios de los activos y la compresión de la yield.

### 4. ACONTECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

En enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido por importe de 86 millones de euros cuatro sociedades en Portugal: Chavemagnata, S.A. (dos galerías y un hipermercado ubicados en Leiría); Infnitwisdom Invetmentos Inmobiliários, SA (un hipermercado ubicado en Loures); Tendersplender Invetmentos Inmobiliários SA (un supermercado ubicado en Mem Martins) y Alcançar ao Milímetro, SA (un hipermercado ubicado en Quinta do Conde).

Esta adquisición en Portugal, ha sido financiada mediante un "bridge loan" – crédito puente - de €80M a 12 meses y recursos propios.

En febrero, además, ha adquirido un supermercado ubicado en Mejorada del Campo (España), por importe de 6,6 millones de euros, contabilizando con ello una inversión total de 263,3 millones de euros.

Por último, se ha realizado un pago anticipado por importe de 1,2 millones de euros, por una operación para un activo en desarrollo, mediante contrato privado de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas y sin asumir ningún tipo de riesgo de desarrollo.

La actividad futura de inversión del Grupo seguirá estando alineada con la estrategia establecida por tipología de producto y ubicación.

### 5. INFORMACIÓN I+D+i

El Grupo no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2017 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

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

Los parámetros bursátiles de 2017 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2017 (€/acción): 1,01
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): 1,0%
- Capitalización bursátil al cierre de 2017: 198.662.163,11 € (196.695.211 acciones por 1,01 euros cada acción)
- Cotización máxima del periodo: 1,2
- Cotización mínima del periodo: 1,0 euros
- Volumen negociado (títulos): 1.368.549



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

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó la Sociedad Dominante 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 2017 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. <sup>(1)</sup>	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	2,54%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>10,02%</i>
Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,85%
Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.	1,93%
Mapfre Global Risk, S.A.	0,51%
Mapfre Vida, S.A.	0,36%
Mapfre Seguros Gerais, S.A.	0,15%
Verti Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida de Seguros y Reaseguros <sup>(2)</sup>	0,15%
<i>Subtotal Grupo Mapfre</i>	<i>6,10%</i>
Corporación Juan Segarra S.L.	5,08%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. <sup>(3)</sup>	3,75%

(1) La reducción de la participación de Bankinter S.A. respecto al 7,50% indicado en el Documento de Incorporación al Mercado de febrero de 2017 se debe exclusivamente a acciones vendidas por el Proveedor de Liquidez de las puestas a su disposición para el cumplimiento de dicha función.

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

(3) 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 Dominante.

## **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 segundo semestre de 2017 no se ha distribuido ningún tipo de dividendo ya que se trató de un año de inversión y creación de la cartera inmobiliaria.

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**

El Grupo 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 12 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 2017.

## **12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI**

El Grupo se centrará en 2018 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas y en el estudio e inversión en nuevos activos como manteniendo su política de adquisición basada en buenas ubicaciones y contratos a largo plazo.

Contamos con una ocupación en nuestro portfolio cerca del 100%, y 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 14 años.





Tal y como se recoge en el apartado Séptimo de la Circular 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Socimi incorporadas a negociación en el MAB, la sociedad está obligada a comunicar al Mercado junto con la información anual la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2017, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su incorporación al Mercado en febrero de 2017. En este sentido, los administradores y la dirección de la Sociedad los considera apropiados, adjuntando una copia a continuación:

**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, garantiza 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