



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 18 de Marzo de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (“ORES SOCIMI” o la “Sociedad”) pone en su conocimiento el siguiente”:

Hecho Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
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,

Don Iñigo Dago
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 2018

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 2018, 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 2018, 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 2018, la Sociedad adquirió en Portugal cuatro compañías (Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A.) por una contraprestación neta de 1.310 miles de euros.

Adicionalmente, en 2018, la Sociedad adquirió 2 parcelas de terreno y once activos inmobiliarios en España por una contraprestación total de 85.725 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 3.2, 3.13, 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 2018, 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 2018 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.

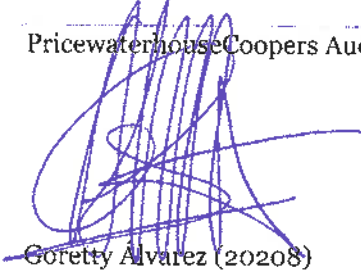
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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)


Coretta Alvarez (20208)

15 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00856

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 2018

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.

Nota		Página
	Balance	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias	5
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	6
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	7
	Estado de flujos de efectivo	8
	Memoria de las cuentas anuales	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación	10
3	Criterios contables	12
	3.1 Inmovilizado intangible	12
	3.2 Inversiones inmobiliarias	13
	3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	13
	3.4 Activos financieros	14
	3.5 Patrimonio neto	14
	3.6 Pasivos financieros	14
	3.7 Impuestos corrientes y diferidos	15
	3.8 Provisiones y pasivos contingentes	15
	3.9 Reconocimiento de ingresos	16
	3.10 Distribución de dividendos	16
	3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
	3.12 Medio ambiente	17
	3.13 Combinaciones de negocios	17
	3.14 Transacciones entre partes vinculadas	18
	3.15 Arrendamientos	19
4	Gestión del riesgo financiero	19
	4.1 Factores de riesgo financiero	19
	4.2 Gestión del capital	20
	4.3 Estimación del valor razonable	20
5	Inversiones inmobiliarias	20
6	Análisis de instrumentos financieros	24
7	Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	30
8	Préstamos y partidas a cobrar	31
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32
10	Fondos propios	32
11	Débitos y partidas a pagar	35
12	Ingresos y gastos	36
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	38
14	Compromisos	39
15	Consejo de Administración y alta dirección	39
16	Otras operaciones con partes vinculadas	40
17	Combinaciones de negocios	42
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	44
19	Honorarios de auditores de cuentas	46
20	Hechos posteriores al cierre	46

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado Intangible		2.100	2.520
Inversiones inmobiliarias	5	193.803.021	105.680.237
Inversiones en empresas del grupo		80.591.961	70.356.817
Instrumentos de patrimonio	7	55.130.381	66.073.872
Créditos a empresas	6, 8 y 16	25.461.580	4.282.945
Inversiones financieras a largo plazo		992.230	452.913
Otros activos financieros	6 y 8	992.230	452.913
		<u>275.389.312</u>	<u>176.492.487</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	6.985.731	262.440
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		155.377	106.550
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	6	155.377	106.550
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	588.968	155.890
Créditos con las Administraciones Públicas	13	5.148.147	-
Deudores varios	6	1.093.239	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 8 y 16	76.468.666	311.049
Créditos a empresas		76.468.666	311.049
Inversiones financieras a corto plazo		-	630.000
Otros activos financieros	6, 8	-	630.000
Periodificaciones a corto plazo		660.078	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	3.969.274	19.910.689
		<u>88.083.749</u>	<u>21.114.178</u>
TOTAL ACTIVO		<u>363.473.061</u>	<u>197.606.665</u>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018	2017
PATRIMONIO NETO:			
Fondos propios		197.519.819	195.501.478
Capital	10b	19.669.521	19.669.521
Reservas	10b	173.897.781	175.262.275
Resultados de ejercicios anteriores		(187.644)	(187.644)
Resultado del ejercicio	10c	6.935.720	757.326
Dividendo activo a cuenta		(2.795.559)	-
		<u>197.519.819</u>	<u>195.501.478</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas a largo plazo	6 y 11	162.108.983	1.464.144
Deudas con entidades de crédito		158.979.142	-
Otros pasivos financieros		3.129.841	1.464.144
		<u>162.108.983</u>	<u>1.464.144</u>
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas a corto plazo	6	388.384	-
Deudas con entidades de crédito		388.384	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	3.455.875	641.043
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	277.205	330.718
Acreedores varios	6	2.459.244	86.564
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6	4.664	424
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	714.762	223.337
		<u>3.844.259</u>	<u>641.043</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>363.473.061</u>	<u>197.606.665</u>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresada en Euros)

	Notas	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	12a	8.816.664	2.504.302
Prestaciones de servicios		8.816.664	2.504.302
Otros ingresos de explotación		1.122.990	442.103
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12a	1.122.990	442.103
Gastos de personal	12b	(32.559)	(5.477)
Sueldos, salarios y asimilados		(24.461)	(4.241)
Cargas sociales		(8.108)	(1.236)
Otros gastos de explotación	12c	(3.524.994)	(1.691.335)
Servicios exteriores		(3.267.969)	(1.645.431)
Tributos		(257.025)	(45.904)
Amortización del inmovilizado	5	(1.866.931)	(583.656)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	5	(902.797)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.612.363	665.937
Ingresos financieros	16	11.167.994	129.186
De participaciones en instrumentos de patrimonio		792.153	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		10.375.841	129.186
Gastos financieros		(2.287.356)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7 y 13	(5.557.281)	(37.797)
RESULTADO FINANCIERO		3.323.357	91.389
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.935.720	757.326
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	10c	6.935.720	757.326

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado del ejercicio	10c	<u>6.935.720</u>	<u>757.326</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	(133)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS S RECONOCIDOS		<u>6.935.720</u>	<u>757.193</u>

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Euros)

	Capital	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	(Nota 10a)	(Nota 10b)	(Nota 10c)	(Nota 11)	
SALDO, FINAL EJERCICIO 2016	196.695.211	(1.763.282)	-	(187.644)	194.744.285
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	(133)	-	757.326	757.193
Operaciones con socios y propietarios:					
Reducción de capital	(177.025.690)	177.025.690	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(187.644)	187.644	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2017	19.669.521	175.262.275	(187.644)	757.326	195.501.478
SALDO, FINAL EJERCICIO 2017	19.669.521	175.262.275	(187.644)	757.326	195.501.478
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	6.935.720	6.935.720
Operaciones con socios y propietarios:					
Distribución de dividendos	-	(1.440.226)	(681.593)	(2.795.559)	(4.917.379)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	75.732	681.593	(757.326)	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	19.669.521	173.897.781	(187.644)	4.140.161	197.519.819

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en Euros)

	Notas	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.935.720	757.326
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	13	(11.167.994)	(129.186)
Gastos financieros	13	2.287.356	-
Correcciones valorativas por deterioro	7	5.557.281	37.797
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	902.797	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	1.866.931	583.656
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(7.291.827)	141.360
Otros activos corrientes		(30.078)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 12	3.221.588	396.578
Otros activos y pasivos no corrientes		1.126.380	(59.274)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(1.898.973)	-
Cobros de dividendos		792.153	-
Cobros de intereses		9.677.546	4.235
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		12.178.880	1.734.492
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		(8.221.800)	-
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		(86.392.761)	(61.333.900)
Inmovilizado intangible		-	(2.940)
Inversiones inmobiliarias	6 y 7	(90.892.093)	(105.827.203)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(185.506.654)	(167.167.043)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	(133)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Devolución de deudas con entidades de crédito	6	159.367.526	(9.239.577)
Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	11	(1.981.167)	-
Dividendos			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		157.386.359	(9.239.710)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(15.941.415)	(174.672.261)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	10	19.910.689	194.582.950
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	10	3.969.274	19.910.689

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

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 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 2018 el Grupo consolidado del cual la Sociedad, es Sociedad dominante, tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.



A 31 de diciembre de 2018, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Hacia arriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.), Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplendor - Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), sociedades dependientes.

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

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.

Al preparar los estados financieros finalizados el 31 de diciembre de 2018, 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 período de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2018, 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 con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

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

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

Comparación de la información

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

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 la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.3 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 aquéllas 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 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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.

La Sociedad no tiene formalizados arrendamientos financieros a 31 de diciembre de 2018.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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



4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable (Nota 8).

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tenía deuda financiera, por lo que, a tal fecha, la exposición del Grupo a este riesgo era 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra en la Nota 6.

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 2018 el ratio de apalancamiento financiero neto es 43,54%. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene deuda financiera. Se calcula como $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$:

	31/12/2018
Deuda financiera	159.387.526
Patrimonio Neto	197.519.819
Caja	3.969.274
Apalancamiento neto	43,54%

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017, los Administradores consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2016					
Altas	24.147.074	78.822.235	3.294.164	-	106.263.473
Dotación para amortización	-	(439.153)	(144.083)	-	(583.236)
Saldo a 31/12/2017	24.147.074	78.383.081	3.150.081	-	105.680.237
Coste	24.147.074	78.822.235	3.294.164	-	106.263.473
Dotación para amortización	-	(439.153)	(144.083)	-	(583.236)
Valor contable a 31/12/2017	24.147.074	78.383.081	3.150.081	-	105.680.237
Valor contable a 31/12/2017	24.147.074	78.383.081	3.150.081	-	105.680.237
Altas	56.566.436	29.796.875	1.491.281	3.037.500	90.892.093
Dotación para amortización	-	(1.577.510)	(289.001)	-	(1.866.511)
Saldo a 31/12/2018	80.713.510	106.602.447	4.352.361	3.037.500	194.705.819
Coste	80.713.510	108.619.110	4.785.445	3.037.500	197.155.565
Amortización acumulada	-	(2.016.663)	(433.084)	-	(2.449.747)
Pérdidas por deterioro	-	(902.797)	-	-	(902.797)
Valor contable a 31/12/2018	80.713.510	105.699.650	4.352.361	3.037.500	193.803.021

La Sociedad ha adquirido los siguientes activos durante el ejercicio 2018:

- Con fecha 9 de febrero de 2018, la Sociedad adquiere 2 parcelas de terreno en la localidad de Mejorada del Campo, (Madrid) que cuentan con una superficie de 8.000 m2. El importe total de la adquisición asciende a 6.600.000 euros más gastos relacionados con la operación.
- Con fecha 31 de mayo de 2018, la Sociedad adquiere dos locales comerciales: uno en la calle Alcalá nº157 de Madrid que cuenta con una superficie de 374 m2 y otro en la calle Ordoño II,13 de León que cuenta con una superficie de 745 m2. El importe total de la adquisición asciende a 4.950.000 euros y 3.875.000 euros, respectivamente, más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 12 de junio de 2018, la Sociedad adquiere cuatro locales comerciales en cuatro diferentes localidades: Vigo (700 m2), Vitoria (450 m2), Pamplona (430 m2) y Mallorca (350 m2). La transacción se ha llevado a cabo por un importe de 12.500.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.

- Con fecha 19 de julio de 2018, la Sociedad adquiere un parque comercial "Milenium" en la zona comercial de El Carralero de Majadahonda, Madrid, que cuenta con una superficie total de 11.353 m2. El importe de la adquisición asciende a 31.600.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 23 de octubre de 2018, la Sociedad adquiere 2 supermercados en dos localidades de Madrid: Humanes de Madrid (2.335 m2) y Getafe (1.956 m2). El importe total de la adquisición asciende a 7.100.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 23 de octubre de 2018, la Sociedad adquiere un local comercial en Santander, que cuenta con una superficie de 8.000 m2. El importe de la adquisición asciende a 12.600.000 de euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad adquiere un local comercial en Vigo, que cuenta con una superficie de 1.107,75 m2. El importe de la adquisición asciende a 6.500.000 de euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 8 de febrero de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de compraventa para la adquisición de un inmueble en construcción en Granada (España) y ha pagado el importe de 3.037.500 euros en concepto de anticipo.

La Sociedad adquirió los siguientes activos durante el ejercicio 2017:

- Con fecha 22 de marzo de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió a 18.700.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 9 de mayo de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió a la cantidad total de 5.784.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 25 de julio de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió a la cantidad total de 4.750.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió un hipermercado en la carretera de Logroño en Calahorra y cuenta con una superficie bruta alquilable de 10.252 m2. El precio de compra del inmueble ascendió a la cantidad total de 14.974.240 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió a la cantidad total de 29.499.941 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió a la cantidad total de 9.066.338 euros más gastos relacionados con la adquisición.

- Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió a la cantidad total de 9.505.769 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 3 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió 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 ascendió 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). Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha registrado deterioro por importe de 902.797 euros en los inmuebles en España: Cádiz (511.242 euros), León (241.148 euros), Berango (120.885 euros), Vigo (5.170 euros) y Mallorca (24.352 euros). A 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias no presentaban deterioros significativos de valor.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos por arrendamiento	8.490.362	2.441.704
Otros ingresos	326.302	62.598
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.513.555)	(1.674.174)

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	31/12/2018	31/12/2017
Menos de un año	10.056.170	6.405.779
Entre uno y cinco años	15.264.161	5.690.955
Más de cinco años	50.140.448	26.833.133
	<u>75.460.779</u>	<u>38.929.867</u>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

La Sociedad no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 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:

Con fecha 9 de febrero de 2018, la Sociedad firmó contrato privado de compraventa, sujeto a condición suspensiva, para la adquisición de un inmueble en construcción en Granada, siempre y cuando se cumplan, antes del 30 de junio de 2018 o, en este caso, en el plazo de su prórroga (el 31 de mayo de 2019) la totalidad de los requisitos y condiciones pactados en dicho contrato. A fecha de formulación de los presentes estados financieros no ha vencido el plazo establecido en la prórroga. La contraprestación total ascenderá a 6.750.000 euros. La Sociedad dominante ha realizado los siguientes pagos en concepto de anticipo: i) el 9 de febrero de 2018 un primer pago de 1.000.000 euros y ii) el 25 de abril de 2018 un segundo pago de 2.037.500 euros, lo que hace un total anticipado de 3.037.500 euros. Dicho importe ha sido incluido en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias" del balance adjunto.

e) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad:

Al 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (140 millones de euros y 35 millones de euros). Al 31 de diciembre de 2017 no existían inversiones inmobiliarias sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantías de pasivos.

f) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas:

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

g) Proceso de valoración:

Durante el ejercicio de 2018 la Sociedad ha registrado deterioro por importe de 902.797 euros en los inmuebles en Cádiz (511.242 euros), León (241.148 euros), Berango (120.885 euros), Vigo (5.170 euros) y Mallorca (24.352 euros).

Para las inversiones inmobiliarias adquiridas en España en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 dominante estiman que no hay indicios de deterioro sobre el valor en libros de las inversiones inmobiliarias. Por otro lado, al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones externas para evaluar potenciales deterioros de las inversiones.

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:

Activos financieros a largo plazo						
	Instrumentos de patrimonio		Créditos/Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	26.453.810	4.735.858	26.453.810	4.735.858
	-	-	26.453.810	4.735.858	26.453.810	4.735.858

Activos financieros a corto plazo						
	Instrumentos de patrimonio		Créditos/Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	78.306.250	1.203.489	78.306.250	1.203.489
	-	-	78.306.250	1.203.489	78.306.250	1.203.489

El importe de "Préstamos y partidas a cobrar no corrientes" incluye las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles (992.230 euros a 31 de diciembre de 2018 y 452.913 euros a 31 de diciembre de 2017).

Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Créditos/Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	158.979.142	-	3.129.841	1.464.144	162.108.983	1.464.144
	158.979.142	-	3.129.841	1.464.144	162.108.983	1.464.144

Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Créditos/Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	388.384	-	2.741.113	417.706	3.129.497	417.706
	388.384	-	2.741.113	417.706	3.129.497	417.706

A 31 de diciembre de 2018, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 3.129.841 euros corresponde en su mayor parte a las fianzas y garantías en efectivo recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler por importe de 2.229.841 euros, (31 de diciembre de 2017: 1.027.874 euros) y al importe de 900.000 euros como parte del precio de compra del inmueble Parque Comercial Majadahonda, retenido para cumplimiento de obligaciones por parte de la vendedora (31 de diciembre de 2017: 436.270 euros importe pendiente de pago a algunos de los vendedores de las inversiones inmobiliarias adquiridas).

A 31 de diciembre de 2018 el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 2.741.113 euros corresponde a las deudas a pagar con los acreedores comerciales de la Sociedad, así como a las provisiones por facturas pendientes de recibir y el importe retenido para el cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la vendedora sobre el precio de compra en la adquisición del Parque Comercial "Milenium".

Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

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

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

España

Forum Artea

Forum Galaria

Mercadona Oviedo

Aldi Sanlúcar de Barrameda

Portugal

Continente Modelo Cacem

Continente Bom Dia Charneca da Caparica

Continente Bom Dia Padrão da Légua

Continente Bom Dia Braga

Carrefour Logroño	Pingo Doce Alta Lisboa
Eroski Calahorra	Portimão Retail Center
Eroski Tolosa	Media Markt, Braga
Eroski Guernica	Continente Modelo Mem Martins
Decathlon Berango	Continente Modelo Quinta do Conde
Mercadona Mejorada del Campo	Continente Leiria + Worten + Sportzone
Tim Hortons, Madrid	Continente St. Antonio dos Cavaleiros
Mango León	

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

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

Con fecha de 11 de octubre de 2018, la Sociedad suscribió un préstamo con Banco Santander SA por un importe de 35 millones de euros. Este préstamo tiene su vencimiento el 11 de octubre de 2023. El préstamo tiene una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tiene un tramo de 22.020.300 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,797%, y dos otros tramos más, aún no dispuestos, un de 6.110.900 euros que devengará intereses a un tipo fijo a determinar y un de 6.868.800 que devengará un tipo de interés anual que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con el margen (1,35%). Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

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

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

Los inmuebles referidos en las alineas anteriores son los siguientes:

España

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

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio *Debt to Yield* (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado,

Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 ascendieron a 2.276.790 euros que incluyen 445.998 euros referentes a gastos por coste amortizado y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2018 y 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:

31 de diciembre de 2018:

	Activos financieros					
	Años					Total
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023 posteriores	
Créditos a empresas	-	-	3.131.282	-	22.330.298	25.461.580
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	992.230	992.230
	-	-	3.131.282	-	22.330.298	26.453.810
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.837.584	-	-	-	-	1.837.584
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	76.468.666	-	-	-	-	76.468.666
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-
	78.306.250	-	3.131.282	-	22.330.298	104.760.060

	Pasivos financieros					
	Años					Total
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023 posteriores	
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	158.979.142	158.979.142
- Otros pasivos financieros	388.384	32.911	125.847	-	19.227	3.518.225
	388.384	32.911	125.847	-	158.998.369	162.497.366
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Otros acreedores	2.463.908	-	-	-	-	2.463.908
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	277.205	-	-	-	-	277.205
	2.741.113	-	-	-	-	2.741.113
	3.129.497	32.911	125.847	-	158.998.369	165.238.480

31 de diciembre de 2017:

	Activos financieros						
	Años						Total
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	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	-	-	4.282.945	-	452.913	5.939.347

	Pasivos financieros						
	Años						Total
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	posteriores	
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
- Otros pasivos financieros	-	436.270	-	-	-	1.027.874	1.464.144
	-	436.270	-	-	-	1.027.874	1.464.144
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Otros acreedores	310.325	-	-	-	-	-	310.325
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	330.718	-	-	-	-	-	330.718
	641.043	-	-	-	-	-	641.043
	641.043	436.270	-	-	-	1.027.874	2.105.187

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

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

Patrimonio neto							Euros
Sociedad	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Olimpo Asset 1, S.A.	50.000	-	149.793	379.746	187.591	50.000	-
Olimpo Asset 3, S.A.	50.000	10.000	243.192	745.837	243.192	60.000	626.105
Olimpo Asset 2, S.A.	50.000	-	88.679	150.100	88.675	1.332.161	-
Olimpo Asset 4, S.A.	50.000	10.000	265.813	710.386	268.246	5.755.700	166.049
Olimpo Asset 5, S.A.	50.000	10.000	15.846.964	1.145.803	(2.715.419)	17.783.526	-
Olimpo Asset 6, S.A.	50.000	10.000	11.839.395	889.520	(2.456.311)	13.000.102	-
Olimpo Asset 7, S.A.	50.000	10.000	7.128.524	376.311	(1.163.121)	7.719.195	-
Olimpo Asset 8, S.A.	50.000	10.000	8.786.121	356.886	(1.480.063)	9.429.697	-
						55.130.381	

Durante el ejercicio 2018 han tenido lugar las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 30 de enero 2018, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente denominada Chavemagnata, S.A.), la cual era poseedora de un hipermercado operado por Modelo Continente Leiriashopping, y por dos locales comerciales operados por Worten Leiriashopping y por Sportzone Leiriashopping, con una superficie bruta alquilable de 16.910 m², 1.462m² y 820m² respectivamente. El valor de la inversión inmobiliaria ascendió a 31.950.000 euros.
- Con fecha 30 de enero 2018, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente denominada Infinitwisdom - Invest., S.A.), la cual es poseedora de un hipermercado operado por Modelo Continente y ubicado en St. Antonio dos Cavaleiros. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 17.671 m². El valor de la inversión inmobiliaria ascendió a 23.700.000 euros.
- Con fecha 30 de enero 2018, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente denominada Tendersplender - Invest., S.A.), la cual es poseedora de un hipermercado operado por Modelo Continente y ubicado en Mem Martins. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.004 m². El valor de la inversión inmobiliaria ascendió a 14.214.438 euros.
- Con fecha 30 de enero 2018, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente denominada Alcançar ao Milímetro, S.A.), la cual es poseedora de un supermercado operado por Modelo Continente y ubicado en Quinta do Conde. El activo cuenta con una superficie bruta alquilable de 5.557 m². El valor de la inversión inmobiliaria ascendió a 17.169.471 euros.

Durante el ejercicio 2018 se han registrado deterioros en el valor de las participaciones de las Sociedades Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A. por importe de 1.049.907 euros, 2.265.235 euros y 2.279.937 euros, respectivamente. Adicionalmente, se ha registrado la reversión del deterioro respectivo a la participación en la empresa Olimpo Asset 1, S.A. por importe de 37.798 euros.

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	31/12/2018	31/12/2017
No corriente: (Nota 6)		
Préstamos a empresas del grupo (Nota 16)	25.461.580	4.282.945
Otros activos financieros	992.230	452.913
	<u>26.453.810</u>	<u>4.735.858</u>
Corriente:		
Cientes (Nota 6)	1.248.616	106.550
Cientes empresas del grupo (Nota 6 y 16)	588.968	155.890
Préstamos a empresas del grupo (Nota 6 y 16)	76.468.666	311.049
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	5.148.147	-
Otros activos financieros	-	630.000
	<u>83.454.397</u>	<u>1.203.489</u>
	<u>109.908.207</u>	<u>5.939.347</u>

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 vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Hasta 3 meses	1.855.956	262.440
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	<u>1.855.956</u>	<u>262.440</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:

	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.969.274	19.910.689
	<u>3.969.274</u>	<u>19.910.689</u>

A 31 de diciembre de 2018 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras del préstamo bancario.

A 31 de diciembre de 2017 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 2018 y 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 2018 y a 31 de diciembre de 2017, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2018	31/12/2017
Bankinter, SA	7,48%	7,48%
Linea Directa Aseguradora Cia. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,54%	2,54%
Total Grupo Bankinter	<u>10,02%</u>	<u>10,02%</u>

b) Reservas

	31/12/2018	31/12/2017
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	-
	3.933.904	-
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	169.963.877	175.262.275
	169.963.877	175.262.275
Resultados de ejercicios anteriores	(187.644)	(187.644)
	173.710.137	175.074.631

Reserva legal:

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

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

El 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, llevando una parte a la reserva legal por un importe de 75.733 euros. En la misma junta se aprobó la ampliación de la reserva legal de la sociedad hasta el límite del 20% del capital social como contrapartida de las Otras reservas por importe de 3.858.171 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal

Otras reservas:

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

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

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

c) Dividendos

Con fecha de 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 2.121.821 euros (correspondiente a 0,0107873547 euros por

acción) a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (681.593 euros) y a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad (1.440.228). El respectivo pago se hizo efectivo el día 22 de junio de 2018.

Con fecha 15 de noviembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.795.559 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 27 de noviembre de 2018 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo	Euros
extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2018 hasta el 15/11/2018	5.423.650
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	(187.644)
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	-
= Importe máximo de posible distribución	5.236.006
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2018 propuesto	2.795.559
Situación de Tesorería	11.021.272
(Pasivos Exigibles)	(50.374.101)
+ Activos realizables	46.006.617
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	6.653.788
(Dividendo a cuenta Resultados 2018 propuesto)	2.795.559
= Excedente	3.858.229

d) Propuesta de distribución del resultado:

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

	2018	2017
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	6.935.720	757.326
Aplicación		
Reserva Legal	-	75.733
Dividendos	4.140.161	681.593
Dividendos activos a cuenta	2.795.559	-

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	158.979.142	-
Deudas largo plazo con terceros	-	436.270
Otros pasivos financieros	3.129.841	1.027.874
	<u>162.108.983</u>	<u>1.464.144</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	388.384	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	277.205	330.718
Acreedores varios	2.459.244	86.564
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.664	424
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	714.762	223.337
	<u>3.844.259</u>	<u>641.043</u>
	<u>165.953.242</u>	<u>2.105.187</u>

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

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	34
Ratio de operaciones pagadas	28	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	50	16
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.273.998	1.494.181
Total pagos pendientes	23.239	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:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	8.816.664	89	2.504.302	85
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	1.122.990	11	442.103	15
	<u>9.939.654</u>	<u>100</u>	<u>2.946.405</u>	<u>100</u>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación que a 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a 326.302 euros y 62.598 euros respectivamente.

b) Gastos de personal

	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos, salarios y asimilados	24.461	4.241
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo de empresa	8.108	1.236
	<u>32.569</u>	<u>5.477</u>

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

	31/12/2018	31/12/2017
Administrativos	1	1
Total empleo medio	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	31/12/2018		31/12/2017	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

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:

	31/12/2018	31/12/2017
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	490	7.076
Servicios de profesionales independientes	273.635	272.170
Primas de Seguros	162.146	157.156
Servicios bancarios y similares	4.124	1.285
Otros servicios	2.827.574	1.208.202
	<u>3.267.969</u>	<u>1.645.889</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	249.615	37.946
Otros gastos	7.410	7.500
	<u>257.025</u>	<u>45.446</u>
	<u>3.524.994</u>	<u>1.691.335</u>

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros que a 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a 11.440 euros y 17.160 euros respectivamente (Nota 15 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos financieros:		
Beneficios en la adquisición de deudas con empresas del grupo (Blackstone)	8.221.800	129.186
Ingresos financieros préstamos concedidos	2.154.029	-
Ingresos por dividendos filiales	792.153	-
Otros ingresos financieros	12	-
	<u>11.167.994</u>	<u>129.186</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(1.830.792)	-
Gastos de formalización de préstamo bancario	(445.998)	-
Otros gastos financieros	(10.566)	-
	<u>(2.287.356)</u>	<u>-</u>
	<u>8.880.638</u>	<u>129.186</u>

13. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Ejercicio 2018:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	6.935.720	-	6.935.720
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	5.557.281	-	5.557.281
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	12.493.001	-	12.493.001

Ejercicio 2017:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	757.326	-	757.326
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	37.797	-	37.797
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	795.123	-	795.123

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

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 ni durante el ejercicio 2017.

El total de bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.950.926 euros, las cuales fueran generadas por el resultado en el ejercicio 2016. El total de bases imponibles pendientes de compensar proceden de la Sociedad. 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 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública (Nota 8)

	31/12/2018	31/12/2017
IVA	4.025.186	-
Retenciones a cobrar	1.122.961	-
	<u>5.148.147</u>	<u>-</u>

b) Deudas con la Administración Pública (Nota 11)

	31/12/2018	31/12/2017
IVA	166.869	212.710
Retenciones practicadas	545.631	9.954
Organismos de la Seg. Social	2.262	673
	<u>714.762</u>	<u>223.337</u>

14. COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene otros compromisos que los mencionados en la Nota 5, parágrafo d).

A 31 de diciembre de 2017 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 los ejercicios 2018 y 2017 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 11.440 euros y 17.160 euros respectivamente.

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

Durante los ejercicios 2018 y 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

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

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

	Euros	
	2018	2017
Créditos con empresas del grupo (Nota 8)		
Olimpo Asset 1, S.A.	5.820.828	-
Olimpo Asset 3, S.A.	19.593.093	4.593.994
Olimpo Asset 2, S.A.	4.482.232	-
Olimpo Asset 4, S.A.	32.522.686	-
Olimpo Asset 5, S.A.	15.819.740	-
Olimpo Asset 6, S.A.	11.411.783	-
Olimpo Asset 7, S.A.	5.386.516	-
Olimpo Asset 8, S.A.	6.893.367	-
Total	101.930.246	4.593.994
Cuentas a cobrar a empresas del grupo (Nota 8)		
Olimpo Asset 1, S.A.	68.364	17.244
Olimpo Asset 3, S.A.	295.519	59.634
Olimpo Asset 2, S.A.	10.134	17.263
Olimpo Asset 4, S.A.	63.774	61.749
Olimpo Asset 5, S.A.	60.177	-
Olimpo Asset 6, S.A.	41.007	-
Olimpo Asset 7, S.A.	21.787	-
Olimpo Asset 8, S.A.	27.040	-
Bankinter Securities SV, S.A.	1.167	-
Total	588.968	155.890
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 11)		
Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (*)	(272.872)	(228.601)
Sierra Portugal S.A.	(2.000)	(14.500)
Bankinter Securities SV, S.A.	-	(1.167)
Olimpo Asset 1, S.A.	-	(86.450)
Total	(274.872)	(330.718)

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

Gastos de explotación	31/12/2018	31/12/2017
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	1.184.996	459.914
Bankinter, S.A. (*)	1.343.030	453.454
Bankinter Securities, SV	14.000	11.667
Sierra Portugal, S.A.	2.000	14.500
	2.544.026	939.535
Prestación de servicios		
Olimpo Asset 1, S.A.	45.191	53.849
Olimpo Asset 3, S.A.	158.166	144.915
Olimpo Asset 2, S.A.	45.180	27.990
Olimpo Asset 4, S.A.	271.311	215.349
Olimpo Asset 5, S.A.	241.378	-
Olimpo Asset 6, S.A.	165.141	-
Olimpo Asset 7, S.A.	87.610	-
Olimpo Asset 8, S.A.	108.995	-
	1.122.972	442.103
Ingresos financieros		
Olimpo Asset 1, S.A.	137.693	-
Olimpo Asset 3, S.A.	581.421	124.951
Olimpo Asset 2, S.A.	50.202	-
Olimpo Asset 4, S.A.	364.262	-
Olimpo Asset 5, S.A.	239.795	-
Olimpo Asset 6, S.A.	229.354	-
Olimpo Asset 7, S.A.	280.001	-
Olimpo Asset 8, S.A.	271.300	-
	2.154.029	124.951

(*) 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

31 de diciembre de 2018

Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de un portfolio constituido por las siguientes sociedades portuguesas:

- Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), constituida el 6 de septiembre de 2012. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Olimpo Asset 5, S.A. es propietaria de los inmuebles "Modelo Continente Leiria Shopping", "Worten Leiria Shopping." y "Sportzone Leiria Shopping", situados en Leiria, Portugal.
- Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Inifinitwisdom - Investimentos Imobiliários, S.A.), constituida el 20 de diciembre de 2013. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Olimpo Asset 6, S.A. es propietaria del inmueble "Modelo Continente St. Antonio dos Cavaleiros", situado en Loures, Portugal.
- Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplender - Investimentos Imobiliários, S.A.), constituida el 20 de diciembre de 2013. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Tendersplender - Investimentos Imobiliários, S.A. es propietaria del inmueble "Modelo Continente Mem Martins", situado en Mem Martins, Portugal.
- Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), constituida el 19 de noviembre de 2014. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Alcançar ao Milímetro, S.A. es propietaria del inmueble "Modelo Continente Quinta do Conde", situado en Quinta do Conde, 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.

	Total	Olimpo Asset 5, S.A.	Olimpo Asset 6, S.A.	Olimpo Asset 7, S.A.	Olimpo Asset 8, S.A.
Contraprestación					
Efectivo pagado	26.263.149	12.222.280	4.467.986	4.350.324	5.222.559
Gastos relacionados con las adquisiciones	101.985	38.963	28.175	15.885	18.962
Préstamo con accionistas adquiridos	(25.055.602)	(11.014.736)	(4.467.985)	(4.350.323)	(5.222.558)
Total contraprestación	1.309.532	1.246.507	28.176	15.886	18.963
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos					
Inversiones inmobiliarias	87.033.909	31.950.000	23.700.000	14.214.438	17.169.471
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.336.772	438.579	540.822	181.599	175.772
Otros activos corrientes	444.124	237.397	175.806	6.878	24.043
Préstamos con accionistas	(33.277.402)	(11.014.736)	(6.793.191)	(7.146.548)	(8.322.927)
Deudas con entidades de crédito	(51.876.000)	(19.158.750)	(16.702.500)	(7.172.250)	(8.842.500)
Otros pasivos corrientes	(1.407.369)	(469.591)	(684.651)	(68.231)	(184.896)
Total de activos netos identificables	2.254.034	1.982.899	236.286	15.886	18.963
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	(944.502)	(736.392)	(208.110)	-	-
Total	1.309.532	1.246.507	28.176	15.886	18.963

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

Las deudas con entidades de crédito por importe de 51.876.000 euros más los intereses devengados por importe de 421.348 euros fueron pagados en su totalidad con fecha 6 de febrero de 2018. En esta fecha se ha pagado una penalización por amortización anticipada del préstamo bancario por importe de 8.946.378 euros (Nota 12 d) y unas comisiones bancarias por importe de 8.208 euros.

31 de diciembre de 2017

Con fecha 16 de mayo de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail – Investimentos Imobiliários, S.A.), constituida el 29 de noviembre de 2007. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Olimpo Asset 3, 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.

Contraprestación	
Efectivo pagado	10.974.488
Préstamo con accionistas adquiridos	(4.469.043)
Total contraprestación	6.505.445
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
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)
Total de activos netos identificables	6.505.445
Fondo de comercio	-
Total	6.505.445

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.

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

Con fecha 6 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente 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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018 y 15 de noviembre de 2018, la Junta General Ordinaria de accionistas de la sociedad aprobó la distribución de dividendos, informados en los puntos c) y d) anteriores.

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

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

19. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 58.000 euros (2017: 58.000 euros), respectivamente. Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se devengaron por otros servicios de verificación un importe de 18.000 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 los honorarios devengados por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación ascendieron a 12.000 euros.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido 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 individual correspondiente al ejercicio terminado de 2018

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

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

La compañía tiene incorporadas sus acciones a negociación en el 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 segundo año de vida de la Sociedad ha sido la inversión con éxito de un total de 357,2 millones de euros en España y Portugal, contando con un total de 34 activos en los dos países, siguiendo claramente los parámetros de inversión establecidos en los estatutos de la sociedad.

1.2 Inversiones

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

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

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



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

Durante el año de 2018, Olimpo Real Estate, SA ha realizado un total de 12 adquisiciones directas de activos en España:

- 3 supermercados: dos Mercadonas en Mejorada del Campo y Humanes (Madrid), y un Día en Getafe (Madrid)
- 1 mediana superficie: Conforama en Santander
- 7 locales en high Street: un Tim Hortons en Madrid, cuatro Stradivarius en Vigo, Vitoria, Mallorca y Pamplona y dos Mango en León y Vigo
- 1 parque de medianas: Milenium RP en Majadahonda (Madrid)

Además, Olimpo Real Estate, SA durante el año 2018 ha adquirido cuatro filiales en Portugal con un total de 6 activos:

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

Por último, se han realizado dos pagos anticipados por importe total de 3.037.500 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.

1.3 Estructura financiera

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

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

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

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 8.816.664 euros en el año 2018.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe total de 3.612.363 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2018 a un total de 3.969.274 euros y el patrimonio neto a un total de 197.519.819 euros.

La Sociedad ha cerrado el segundo año 2018 con un resultado positivo de 6.935.720 euros. Los administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido en 2017 y 2018 en seis tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-híper, supermercados y locales en high street) tanto en España como en Portugal.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

No se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2018 (€/acción): 1,02 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): + 2% (precio de salida 1,00 €)
- Capitalización bursátil al cierre de 2018: 200.629.115,22 € (sobre un número de acciones de 196.695.211)
- Cotización máxima del periodo: 1,03 € el 13/12/18
- Cotización mínima del periodo: 0,891 € el 02/01/18
- Volumen negociado (títulos): 2.035.851 acciones

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

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



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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 los accionistas de La Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% capital
Bankinter S.A. ⁽¹⁾	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cia. de Seguros y Reaseguros S.A.	2,54%
Subtotal Grupo Bankinter	10,02%
Mapfre España Cia. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,85%
Mapfre Re Cia. 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 Cia. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida de Seguros y Reaseguros ⁽²⁾	0,15%
Subtotal Grupo Mapfre	6,10%
Corporación Juan Segarra S.L.	5,08%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ⁽³⁾	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 año 2018 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de DOS MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN euros (2.121.821 €), con arreglo al siguiente desglose:
 - i) con cargo a los beneficios del ejercicio 2017, en la cantidad de SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (681.593€);
 - ii) con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO EUROS (1.440.228€)
2. Dividendo por un importe bruto total de DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE euros (2.795.559 €) a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio de 2018, a todos los accionistas, en base al Estado Contable de Liquidez y la cuenta de Pérdidas y Ganancias a fecha 15 de noviembre de 2018.

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 2018.



12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

El Grupo se centrará en 2019 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 30 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 2018

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 2018, 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 2018, 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
<i>Transacciones significativas</i>	
En 2018, el Grupo adquirió en Portugal cuatro compañías (Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A.) que han supuesto un incremento en el valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 87.304 miles de euros.	Para cada una de las transacciones hemos obtenido un entendimiento de la naturaleza de las mismas y del tratamiento contable.
Adicionalmente, en 2018, el Grupo adquirió 2 parcelas de terreno y once activos inmobiliarios en España por una contraprestación total de 85.725 miles de Euros.	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.
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.	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.
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.	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.
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.	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 2018, 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 2018 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.

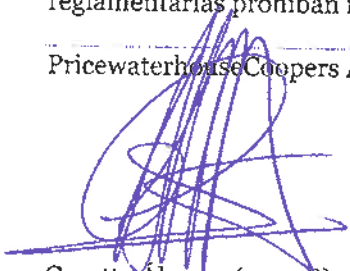
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones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

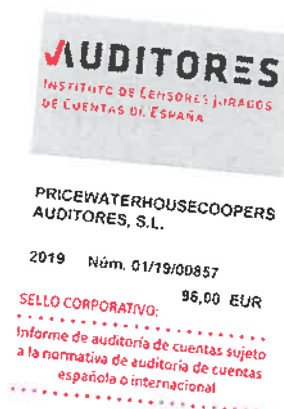
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más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

15 de marzo de 2019



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

**Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2018**

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

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nota		Página
	Balance consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidado	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	6
	Estado de flujos de efectivo consolidado	8
	Memoria de las cuentas anuales consolidadas	9
1	Sociedades del Grupo	9
2	Bases de presentación	12
3	Criterios contables	14
	3.1 Sociedades dependientes	14
	3.2 Inmovilizado intangible	16
	3.3 Inversiones inmobiliarias	17
	3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	17
	3.5 Activos financieros	18
	3.6 Patrimonio neto	18
	3.7 Pasivos financieros	18
	3.8 Impuestos corrientes y diferidos	19
	3.9 Provisiones y pasivos contingentes	19
	3.10 Reconocimiento de ingresos	20
	3.11 Distribución de dividendos	20
	3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	21
	3.13 Medio ambiente	21
	3.14 Combinaciones de negocios	21
	3.15 Transacciones entre partes vinculadas	21
	3.16 Información segmentada	22
	3.17 Arrendamientos	23
4	Gestión del riesgo financiero	23
	4.1 Factores de riesgo financiero	23
	4.2 Gestión del capital	24
	4.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros	24
5	Información segmentada	24
6	Combinaciones de negocio	26
7	Inversiones inmobiliarias	29
8	Análisis de instrumentos financieros	33
9	Préstamos y partidas a cobrar	37
10	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38
11	Fondos propios	38
12	Débitos y partidas a pagar	42
13	Ingresos y gastos	43
14	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	45
15	Compromisos	47
16	Consejo de Administración y alta dirección	47
17	Otras operaciones con partes vinculadas	48
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012	49
19	Honorarios de auditores de cuentas	52
20	Hechos posteriores al cierre	52

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIO 2018 Y 2017
(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		2.100	2.520
Inmovilizaciones materiales		225	-
Inversiones inmobiliarias	7	344.632.632	174.961.293
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	992.231	484.825
Activos por impuestos diferidos	14	350.796	-
Total activo no corriente		345.977.984	175.448.638
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.879.623	204.722
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	222.892	124.974
Créditos con las Administraciones Públicas	9 y 14	5.554.130	19.986
Deudores varios	8 y 9	1.102.601	59.762
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8 y 9	-	630.000
Periodificaciones a corto plazo		795.549	108.676
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	7.839.846	21.969.599
Total activo corriente		15.515.018	22.912.997
TOTAL ACTIVO		361.493.002	198.361.635

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017 (Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
PATRIMONIO NETO			
Capital	11	19.669.521	19.669.521
Reservas	11	173.813.929	175.262.275
Resultados de ejercicios anteriores	11	(187.644)	(187.644)
Resultado consolidado del ejercicio		3.629.678	673.475
Dividendo activo a cuenta		(2.795.559)	-
Total patrimonio neto		194.129.925	195.417.627
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		162.158.381	1.513.539
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	158.979.141	-
Otros pasivos financieros	8 y 12	3.179.240	1.513.539
		162.158.381	1.513.539
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		388.384	-
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	388.384	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.816.312	1.430.469
Proveedores otras partes vinculadas	8, 12 y 17	282.406	360.997
Pasivos por impuesto corriente	12 y 14	204.541	99.073
Otros acreedores	8 y 12	2.884.698	435.224
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 14	1.156.045	377.463
Otros pasivos corrientes	8 y 12	288.622	157.712
		5.204.696	1.430.469
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		361.493.002	198.361.635

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresadas en Euros)

	Notas	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios		18.726.094	4.470.723
Prestaciones de servicios	13	18.726.094	4.470.723
Otros ingresos explotación		515	13.532
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		515	13.532
Gastos de personal	13	(32.569)	(5.477)
Sueldos, salarios y asimilados		(24.461)	(4.241)
Cargas sociales		(8.108)	(1.236)
Otros gastos de explotación	13	(4.628.999)	(2.247.141)
Servicios exteriores		(4.200.673)	(2.117.924)
Otros gastos de gestión corriente		(428.326)	(129.217)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	(5.036.544)	(1.350.539)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(3.278.080)	(141.833)
Deterioros y pérdidas	7	(3.278.080)	(141.833)
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	6	944.502	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.694.919	739.265
Ingresos financieros		8.221.812	4.235
Gastos financieros		(11.233.743)	-
RESULTADO FINANCIERO	13	(3.011.931)	4.235
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.682.988	743.500
Impuesto sobre beneficios	14	(53.310)	(70.025)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		3.629.678	673.475

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2018 Y 2017**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2018 Y 2017**

(Expresados en Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado consolidado del ejercicio	14	<u>3.629.678</u>	<u>673.475</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	(133)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		<u>3.629.678</u>	<u>673.342</u>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.



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

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2018 Y 2017**

(Expresados en Euros)

	Capital	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	
SALDO, FINAL EJERCICIO 2016	156.695.211	(1.763.282)	-	(187.644)	-	194.744.285
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	(133)	-	673.475	-	673.342
Operaciones con socios y propietarios:						
Reducción de capital	(177.025.690)	177.025.690	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(187.644)	187.644	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2017	19.669.521	175.262.275	(187.644)	673.475	-	195.417.627
SALDO, FINAL EJERCICIO 2017	19.669.521	175.262.275	(187.644)	673.475	-	195.417.627
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	3.629.678	-	3.629.678
Operaciones con socios y propietarios:						
Distribución de dividendos	-	(1.440.228)	(681.593)	-	(2.795.559)	(4.917.380)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(8.118)	681.593	(673.175)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	19.669.521	173.813.929	(187.644)	3.629.678	(2.795.559)	194.129.925

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Euros)

	Notas	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.682.988	743.500
Ajustos del resultado:			
Ingresos financieros	13	(8.221.812)	(4.235)
Gastos financieros	13	11.233.743	-
Correcciones valorativas por deterioro	7	3.278.080	141.833
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	5.036.545	1.350.539
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	6	(944.502)	-
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	(462.420)	368.182
Otros activos corrientes		(4.025.186)	(108.676)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 12	216.865	787.854
Otros pasivos corrientes		(2.303.571)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		1.438.670	(84.706)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(10.440.533)	-
Cobros de intereses		8.221.812	4.235
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.824.879)	(22.875)
Otros cobros (pagos)		(555.965)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		4.329.835	3.175.651
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Efectivo proveniente de combinación de negocios	6	1.336.772	471.888
Pagos por inversiones:			
Inmovilizaciones intangibles		-	(2.940)
Inmovilizaciones materiales		(257)	-
Inversiones inmobiliarias	6 y 7	(121.535.865)	(167.018.240)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(120.199.351)	(166.549.292)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(133)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con entidades de crédito	8	238.533.143	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	6	(131.876.000)	(9.239.577)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	(4.917.380)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		101.739.763	(9.239.710)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(14.129.753)	(172.613.351)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	10	21.969.599	194.582.950
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	10	7.839.846	21.969.599

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en Euros)

1 SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

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

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

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

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante tiene invertido más del 80% de su activo a valor de mercado directa o indirectamente en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2018, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Haciaarriba, Proyectos, negocios y promociones, S.A.), Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom - Inversiones Inmobiliarias, S.A.), Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplendor - Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), sociedades dependientes (Nota 1.2).

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y 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 comunicó a la Agencia Tributaria con fecha 7 de febrero de 2017 y efecto 1 de enero de 2017 su adhesión al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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:

1. 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.
2. 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.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

1.2 Sociedades dependientes

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



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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo es el siguiente:

31 de diciembre de 2018		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Asset 1, S.A.	Maia (Portugal)	50.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 3, S.A.	Maia (Portugal)	60.000	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A.	Maia (Portugal)	1.332.161	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 4, S.A.	Maia (Portugal)	5.755.700	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 5, S.A.	Maia (Portugal)	17.783.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	13.000.102	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	7.719.195	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	9.429.697	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		55.130.381					

31 de diciembre de 2017		Participación		Sociedad titular de la participación	Fecha de entrada en el Grupo	Supuesto por el que se consolida	Actividad
Nombre	Domicilio social	Importe	% Nominal				
Olimpo Asset 1, S.A.	Maia (Portugal)	6.129.553	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	22/03/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 3, S.A. *	Maia (Portugal)	15.745.022	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	16/05/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 2, S.A.	Maia (Portugal)	5.939.191	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	03/08/17	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 4, S.A. **	Maia (Portugal)	38.260.106	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	06/10/17	Integración global	Inmobiliaria
		66.073.872					

* anteriormente Portatil - Investimentos imobiliários, SA

** anteriormente HaciaRriba, Projectos, Negócios e Promoções, S.A.

Transacciones en 2018:

Las sociedades portuguesas Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A. han pasado a formar parte del Grupo el 30 de enero de 2018 a través de las combinaciones de negocios descritas en la Nota 6.

Transacciones en 2017:

La sociedad portuguesa Olimpo Asset 1, S.A. fue constituida por la Sociedad dominante el 22 de marzo de 2017. Adicionalmente, las sociedades portuguesas Olimpo Asset 3, S.A., Olimpo Asset 2, S.A. y Olimpo Asset 4, 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.

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

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

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

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

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

2 BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

Estos estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas 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 los presentes estados financieros consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan



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

en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables.

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

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

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

Los estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, no habiendo sido modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos 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.

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

c) Comparación de la información

El balance consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2018 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

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 sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

3.1 Sociedades Dependientes

a) Adquisición de control

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

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

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.7). 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.

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

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.



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

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 3.5) considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.

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

3.2 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

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:

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

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

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 "Inversiones financieras" 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.



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

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.



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

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 periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad dominante.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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



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

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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.



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

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.



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

3.17 Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendador

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

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo se debe principalmente a la deuda financiera, la cual corresponde con el préstamo recibido a largo plazo de interés variable (Nota 8).

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tenía deuda financiera, por lo que, a tal fecha, la exposición del Grupo a este riesgo era 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra en la Nota 8.

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

4.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2018 la ratio de apalancamiento financiero neto es 42,87%. Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tenía deuda financiera. Se calcula como $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$:

	31/12/2018
Deuda financiera	159.367.525
Patrimonio Neto	194.129.925
Caja	7.839.846
Apalancamiento neto	42,87%

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existe un efecto significativo sobre los valores razonables de los instrumentos financieros. Los valores nominales se consideran una aproximación al valor razonable de los mismos.

5 INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

El segmento Inmobiliario centra su actividad en la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales en todas las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7 de estos estados financieros.

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

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

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

31 de diciembre de 2018

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2018	España	Portugal	TOTAL 31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	18.726.094	-	18.726.094	8.816.663	9.909.431	18.726.094
Otros ingresos de explotación	26	489	515	18	497	515
Otros gastos de explotación	(4.007.207)	(621.792)	(4.628.999)	(3.524.992)	(1.104.007)	(4.628.999)
Gastos de personal	-	(32.569)	(32.569)	(32.569)	-	(32.569)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.036.544)	-	(5.036.544)	(1.866.931)	(3.169.613)	(5.036.544)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(3.278.080)	-	(3.278.080)	(902.797)	(2.375.283)	(3.278.080)
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	944.502	-	944.502	-	944.502	944.502
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.348.791	(653.872)	6.694.919	2.489.392	4.205.527	6.694.919
Ingresos financieros.	8.221.799	13	8.221.812	8.221.812	-	8.221.812
Gastos financieros.	(11.233.743)	-	(11.233.743)	(2.287.356)	(8.946.387)	(11.233.743)
RESULTADO FINANCIERO	(3.011.944)	13	(3.011.931)	5.934.456	(8.946.387)	(3.011.931)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.336.847	(653.859)	3.682.988	8.423.848	(4.740.860)	3.682.988
Impuesto sobre beneficios	-	(53.310)	(53.310)	-	(53.310)	(53.310)
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.336.847	(707.169)	3.629.678	8.423.848	(4.794.170)	3.629.678

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)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.520.358	(781.093)	739.265	344.734	394.531	739.265
Ingresos financieros.	-	4.235	4.235	4.235	-	4.235
Gastos financieros.	-	-	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	4.235	4.235	4.235	-	4.235
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.520.358	(776.858)	743.500	348.969	394.531	743.500
Impuesto sobre beneficios	-	(70.025)	(70.025)	-	(70.025)	(70.025)
RESULTADO DEL PERÍODO	1.520.358	(846.883)	673.475	348.969	324.506	673.475

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

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

31 de diciembre de 2018

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2018	España	Portugal	TOTAL 31/12/2018
Inmovilizado intangible	-	2.100	2.100	2.100	-	2.100
Inmovilizaciones materiales	225	-	225	-	225	225
Inversiones inmobiliarias	344.632.632	-	344.632.632	193.803.021	150.829.611	344.632.632
Otros activos no corrientes	992.231	-	992.231	992.231	-	992.231
Activos por impuestos diferidos	350.796	-	350.796	-	350.796	350.796
ACTIVO NO CORRIENTE	345.975.884	2.100	345.977.984	194.797.352	151.180.632	345.977.984
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.325.493	5.554.130	6.879.623	6.397.930	481.693	6.879.623
Periodificaciones a corto plazo	795.549	-	795.549	660.077	135.472	795.549
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-
Efectivo e otros activos líquidos equivalentes	-	7.839.846	7.839.846	3.969.274	3.870.572	7.839.846
ACTIVO CORRIENTE	2.121.042	13.393.976	15.515.018	11.027.281	4.487.737	15.515.018
TOTAL ACTIVO	348.096.926	13.396.076	361.493.002	205.824.633	155.668.369	361.493.002
Deudas con entidades de crédito	158.979.141	-	158.979.141	158.979.141	-	158.979.141
Otros pasivos financieros	3.179.240	-	3.179.240	3.129.841	49.399	3.179.240
PASIVO NO CORRIENTE	162.158.381	-	162.158.381	162.108.982	49.399	162.158.381
Deudas a corto plazo	388.384	-	388.384	388.384	-	388.384
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.455.726	1.360.586	4.816.312	3.455.880	1.360.432	4.816.312
PASIVO CORRIENTE	3.844.110	1.360.586	5.204.696	3.844.264	1.360.432	5.204.696
TOTAL PASIVO	166.002.491	1.360.586	167.363.077	165.953.246	1.409.831	167.363.077

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
ACTIVO NO CORRIENTE	175.446.118	2.520	175.448.638	106.135.670	69.312.968	175.448.638
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 e otros activos líquidos equivalentes	-	21.969.599	21.969.599	19.910.689	2.058.910	21.969.599
ACTIVO CORRIENTE	923.412	21.989.585	22.912.997	20.647.239	2.265.758	22.912.997
TOTAL ACTIVO	176.369.530	21.992.105	198.361.635	126.782.909	71.578.726	198.361.635
Deudas a largo plazo	1.513.539	-	1.513.539	1.464.144	49.395	1.513.539
PASIVO NO CORRIENTE	1.513.539	-	1,513,539	1,464,144	49,395	1,513,539
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	953.933	476.536	1.430.469	554.593	875.876	1.430.469
PASIVO CORRIENTE	953.933	476.536	1,430,469	554,593	875,876	1,430,469
TOTAL PASIVO	2,467,472	476,536	2,944,008	2,018,737	925,271	2,944,008

6 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

31 de diciembre de 2018

Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad dominante adquirió el 100% de un portfolio constituido por las siguientes sociedades portuguesas:

- Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), constituida el 6 de septiembre de 2012. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Olimpo Asset 5, S.A. es propietaria de los inmuebles "Modelo Continente Leiria Shopping", "Worten Leiria Shopping." y "Sportzone Leiria Shopping", situados en Leiria, Portugal.
- Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Inifinitwisdom - Investimentos Imobiliários, S.A.), constituida el 20 de diciembre de 2013. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Olimpo Asset 6,

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

S.A. es propietaria del inmueble "Modelo Continente St. Antonio dos Cavaleiros", situado en Loures, Portugal.

- Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplender - Investimentos Imobiliários, S.A.), constituida el 20 de diciembre de 2013. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Tendersplender - Investimentos Imobiliários, S.A. es propietaria del inmueble "Modelo Continente Mem Martins", situado en Mem Martins, Portugal.
- Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), constituida el 19 de noviembre de 2014. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Alcançar ao Milímetro, S.A. es propietaria del inmueble "Modelo Continente Quinta do Conde", situado en Quinta do Conde, Portugal.

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

	Total	Olimpo Asset 5, S.A.	Olimpo Asset 6, S.A.	Olimpo Asset 7, S.A.	Olimpo Asset 8, S.A.
Contraprestación					
Efectivo pagado	26.263.149	12.222.280	4.467.986	4.350.324	5.222.559
Gastos relacionados con las adquisiciones	101.985	38.963	28.175	15.885	18.962
Préstamo con accionistas adquiridos	(25.055.602)	(11.014.736)	(4.467.985)	(4.350.323)	(5.222.558)
Total contraprestación	1.309.532	1.246.507	28.176	15.886	18.963
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos					
Inversiones inmobiliarias	87.033.909	31.950.000	23.700.000	14.214.438	17.169.471
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.336.772	438.579	540.822	181.599	175.772
Otros activos corrientes	444.124	237.397	175.806	6.878	24.043
Préstamos con accionistas	(33.277.402)	(11.014.736)	(6.793.191)	(7.146.548)	(8.322.927)
Deudas con entidades de crédito	(51.876.000)	(19.158.750)	(16.702.500)	(7.172.250)	(8.842.500)
Otros pasivos corrientes	(1.407.369)	(469.591)	(684.651)	(68.231)	(184.896)
Total de activos netos identificables	2.254.034	1.982.899	236.286	15.886	18.963
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	(944.502)	(736.392)	(208.110)	-	-
Total	1.309.532	1.246.507	28.176	15.886	18.963

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

Las deudas con entidades de crédito por importe de 51.876.000 euros más los intereses devengados por importe de 421.348 euros fueron pagados en su totalidad con fecha 6 de febrero de 2018. En esta fecha se ha pagado una penalización por amortización anticipada del préstamo bancario por importe de 8.946.378 euros (Nota 13 d) y unas comisiones bancarias por importe de 8.208 euros.

31 de diciembre de 2017

Con fecha 16 de mayo de 2017, la Sociedad dominante adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail - Investimentos Imobiliários, S.A.), constituida el 29 de noviembre de 2007. Esta sociedad no cotiza en Bolsa. Olimpo Asset 3, S.A. es propietaria del inmueble "Portimao Retail Center" situado en Portimao, Portugal.

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

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

Contraprestación	
Efectivo pagado	10.974.488
Préstamo con accionistas adquiridos	(4.469.043)
Total contraprestación	6.505.445
Importes reconocidos de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos	
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)
Total de activos netos identificables	6.505.445
Fondo de comercio	-
Total	6.505.445

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 dominante 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 dominante y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

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

Con fecha 6 de octubre de 2017, la Sociedad dominante adquirió el 100% de la sociedad portuguesa Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente 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 dominante y los valores razonables de los activos adquiridos, los pasivos asumidos y la participación en la fecha de adquisición.

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

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

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 2018 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Anticipos y Inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2016					
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
Pérdidas por deterioro reconocidas en el período	-	(141.833)	-	-	(141.833)
Dotación para amortización	-	(895.845)	(454.274)	-	(1.350.119)
Saldo a 31/12/2017	45.487.665	128.948.920	524.708	-	174.961.293
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)
Valor contable a 31/12/2017	45.487.665	128.948.920	524.708	-	174.961.293
Combinaciones de negocios (Nota 6)	21.758.477	65.275.432	-	-	87.033.909
Altas	56.566.436	26.502.715	4.844.951	3.037.500	90.951.602
Pérdidas por deterioro reconocidas en el período	-	(3.278.080)	-	-	(3.278.080)
Dotación para amortización	-	(4.097.152)	(938.940)	-	(5.036.092)
Saldo a 31/12/2018	123.812.578	213.351.835	4.430.719	3.037.500	344.632.632
Coste	123.812.578	221.764.745	5.823.933	3.037.500	354.438.756
Amortización acumulada	-	(4.992.997)	(1.393.214)	-	(6.386.211)
Pérdidas por deterioro	-	(3.419.913)	-	-	(3.419.913)
Valor contable a 31/12/2018	123.812.578	213.351.835	4.430.719	3.037.500	344.632.632

El Grupo ha adquirido los siguientes activos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

- Con fecha 30 de enero de 2018, el Grupo adquiere las sociedades Olimpo Asset 5, S.A. (anteriormente Chavemagnata, S.A.), Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom - Invetimentos Imobiliários, S.A.), Olimpo Asset 7, S.A. (anteriormente Tendersplender - Invetimentos Imobiliários, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.) cuyas inversiones inmobiliarias se encuentran detalladas en la Nota 6.
- Con fecha 9 de febrero de 2018, el Grupo adquiere 2 parcelas de terreno en Madrid (Mejorada del Campo) que cuentan con una superficie de 8.000 m2, cuya superficie de 3.025 m2 está arrendada a la Compañía Mercadona, quien opera un supermercado. El importe total de la adquisición asciende a 6.600.000 euros.
- Con fecha 31 de mayo de 2018, el Grupo adquiere dos locales comerciales: uno en Madrid que cuenta con una superficie de 374 m2 que está arrendada a la Compañía Tim Iberia, S.L, quien opera un establecimiento de restauración y otro en León que cuenta con una superficie de 745 m2 que está arrendada a la Compañía Mango, quien opera un establecimiento de moda. Los importes de las adquisiciones ascienden a 4.950.000 euros y 3.875.000 euros respectivamente
- Con fecha 12 de junio de 2018, el Grupo adquiere cuatro locales comerciales en cuatro diferentes localidades: Vigo (700 m2), Vitoria (450 m2), Pamplona (430 m2) y Mallorca (350 m2). Los cuatro locales están arrendados a la Compañía Stradivarius España, SA, quien opera unos establecimientos de moda. El importe total de la adquisición asciende a 12.500.000 euros (Vigo: 3.450.000 euros, Vitoria: 3.500.000 euros, Pamplona: 1.600.000 euros y Mallorca: 3.950.000 euros).
- Con fecha 19 de julio de 2018, el Grupo adquiere un parque comercial "Mileniun" en la zona comercial de El Carralero de Majadahonda, Madrid, que cuenta con una superficie total de 11.353 m2 que está arrendada a las Compañías Media Market, Aldi, Toys'R'Us, Flovic, Tomevinos y Franck Porvost. El importe de la adquisición asciende a 31.600.000 de euros.

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

- Con fecha 23 de octubre de 2018, el Grupo adquiere 2 supermercados en dos diferentes localidades de Madrid: Humanes de Madrid (2.335 m²) y Getafe (1.956 m²). Los dos locales están arrendados a las Compañías Mercadona y Día respectivamente. El importe total de la adquisición asciende a 7.100.000 euros (Humanes: 4.100.000 euros y Getafe: 3.000.000 euros).
- Con fecha 23 de octubre de 2018, el Grupo adquiere un local comercial en Santander, que cuenta con una superficie de 8.000 m² y está arrendada a la Compañía Conforama. El importe de la adquisición asciende a 12.600.000 de euros.
- Con fecha 28 de diciembre de 2018, el Grupo adquiere un local comercial en Vigo, que cuenta con una superficie de 1.107,75 m² y está arrendada a la Compañía Mango. El importe de la adquisición asciende a 6.500.000 de euros.
- El importe total de gastos relacionados con estas adquisiciones asciende a 2.129.596 euros.

Con fecha 8 de febrero de 2018, la Sociedad dominante ha firmado un contrato de compraventa para la adquisición de un inmueble en construcción en Granada (España) y ha pagado el importe de 3.037.500 euros en concepto de anticipo.

El Grupo adquirió los siguientes activos durante el ejercicio terminado 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 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

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

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 Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitail – Investimentos Imobiliários, 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 Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Hacia arriba, 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 Cáceres, 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 Padrão da Légua, Matosinhos (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.
- El importe total de gastos relacionados con estas adquisiciones ascendió a 3.853.037 euros.

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

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). Durante el ejercicio de 2018 el Grupo ha revertido deterioro por importe de 141.833 euros en el inmueble en Braga (Portugal) y ha registrado deterioro por importe de 3.419.913 euros en los inmuebles en España: Cádiz (511.242 euros), León (241.148 euros), Berango (120.885 euros), Mallorca (24.352 euros) y Vigo (5.170 euros) y Portugal: Mem Martins (1.040.367 euros), Quinta do Conde (749.959 euros), Braga (685.910 euros) y Leça do Balio (40.880 euros). A 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias no presentan deterioros significativos de valor.

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ingresos por arrendamiento	18.726.094	4.470.723
Otros ingresos ordinarios	26	13.532
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.007.207)	(1.441.142)

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Menos de un año	16.430.872	10.963.980
Entre uno y cinco años	38.484.694	42.027.410
Más de cinco años	181.527.852	108.048.039
Contratos renovados automáticamente *	<u>3.199.924</u>	<u>-</u>
	<u>239.643.342</u>	<u>161.039.429</u>

* Se renuevan anualmente si vencimiento final.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 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

Con fecha 9 de febrero de 2018, la Sociedad dominante firmó contrato privado de compraventa, sujeto a condición suspensiva, para la adquisición de un inmueble en construcción en Granada, siempre y cuando se cumplan, antes del 30 de junio de 2018 o, en este caso, en el plazo de su prórroga (el 31 de mayo de 2019), la totalidad de los requisitos y condiciones pactados en dicho contrato. A fecha de formulación de los presentes estados financieros no ha vencido el plazo establecido en la prórroga. La contraprestación total ascenderá a 6.750.000 euros. La Sociedad dominante ha realizado los siguientes pagos en concepto de anticipo: i) el 9 de febrero de 2018 un primer pago de 1.000.000 euros y ii) el 25 de abril de 2018 un segundo pago de 2.037.500 euros, lo que hace un total anticipado de 3.037.500 euros. Dicho importe ha sido incluido en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias" del balance consolidado.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

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

Al 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias del Grupo, detalladas en la Nota 8, están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (140 millones de euros y 35 millones de euros). Al 31 de diciembre de 2017 no existían inversiones inmobiliarias sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantías de pasivos.

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

f) Proceso de valoración

Durante el ejercicio de 2018 el Grupo ha revertido deterioro por importe de 141.833 euros en el inmueble en Braga (Portugal) y ha registrado deterioro por importe de 3.419.913 euros en los inmuebles en España: Cádiz (511.242 euros), León (241.148 euros), Berango (120.885 euros), Mallorca (24.352 euros) y Vigo (5.170 euros) y Portugal: Mem Martins (1.040.367 euros), Quinta do Conde (749.959 euros), Braga (685.910 euros) y Leça do Balio (40.880 euros). A 31 de diciembre de 2017 el Grupo tenía reconocido un deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias por importe de 141.833 euros correspondiente a un inmueble situado en Braga (Portugal).

Para las inversiones inmobiliarias adquiridas en España en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 dominante estiman que no hay indicios de deterioro sobre el valor en libros de las inversiones inmobiliarias. Por otro lado, al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad dominante obtendrán valoraciones externas para evaluar potenciales deterioros de las inversiones.

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 "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" (Nota 10), es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Total		
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)						
-	-	992.231	484.825	992.231	484.825	
-	-	992.231	484.825	992.231	484.825	

Activos financieros a corto plazo						
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Total		
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)						
-	-	1.325.493	814.736	1.325.493	814.736	
-	-	1.325.493	814.736	1.325.493	814.736	

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

El importe de "Préstamos y partidas a cobrar" a largo plazo corresponde a las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles.

Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	158.979.141	-	3.179.240	1.513.539	162.158.381	1.513.539
	<u>158.979.141</u>	<u>-</u>	<u>3.179.240</u>	<u>1.513.539</u>	<u>162.158.381</u>	<u>1.513.539</u>

Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	388.384	-	3.455.726	953.933	3.844.110	953.933
	<u>388.384</u>	<u>-</u>	<u>3.455.726</u>	<u>953.933</u>	<u>3.844.110</u>	<u>953.933</u>

A 31 de diciembre de 2018, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 3.179.240 euros corresponde en su mayor parte a las fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler por importe de 2.279.240 euros (31 de diciembre de 2017: 1.027.874 euros) y al importe de 900.000 euros, parte del precio de compra del inmueble Parque Comercial Majadahonda, retenido para cumplimiento de obligaciones por parte de la vendedora (31 de diciembre de 2017: 436.270 euros importe pendiente de pago a algunos de los vendedores de las inversiones inmobiliarias adquiridas).

A 31 de diciembre de 2018, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 3.455.726 euros incluye 600.000 euros, parte del precio de compra del inmueble Parque Comercial Majadahonda, retenido para cumplimiento de obligaciones por parte de la vendedora.

Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 29 de enero de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con ING Bank NV – Sucursal en España por un importe de 80 millones de euros, tipo de interés trimestral correspondiente al Euribor más un diferencial de 1,40% y vencimiento a 29 enero de 2019. La duración de este préstamo es de 1 año con su vencimiento el 29 de enero de 2019, pero se ha repagado anticipadamente el 28 de mayo de 2018 con la suscripción de un nuevo préstamo a largo plazo.

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

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

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

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

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

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

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

España

Forum Artea
Forum Galaria
Mercadona Oviedo
Aldi Sanlúcar de Barrameda
Carrefour Logroño
Eroski Calahorra
Eroski Tolosa
Eroski Guernica
Decathlon Berango
Mercadona Mejorada del Campo
Tim Hortons, Madrid
Mango León

Portugal

Continente Modelo Cacem
Continente Bom Dia Charneca da Caparica
Continente Bom Dia Padrão da Légua
Continente Bom Dia Braga
Pingo Doce Alta Lisboa
Portimão Retail Center
Media Markt, Braga
Continente Modelo Mem Martins
Continente Modelo Quinta do Conde
Continente Leiria + Worten + Sportzone
Continente St. Antonio dos Cavaleiros

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

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

Con fecha de 11 de octubre de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con Banco Santander SA por un importe de 35 millones de euros. Este préstamo tiene su vencimiento el 11 de octubre de 2023. El préstamo tiene una amortización única, en la fecha de vencimiento.

El préstamo tiene un tramo de 22.020.300 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,797%, y dos otros tramos más, aún no dispuestos, un de 6.110.900 euros que devengará intereses a un tipo fijo a determinar y un de 6.868.800 que devengará un tipo de interés anual que

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

resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con el margen (1,35%). Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

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

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

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

España

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

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

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 ascendieron a 2.276.790 euros que incluyen 445.998 euros referentes a gastos por coste amortizado y se encuentra recogido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2018 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros						
	Años						Total
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo						992.231	992.231
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	1.325.493	-	-	-	-	-	1.325.493
	1.325.493	-	-	-	-	992.231	2.317.724

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

	Pasivos financieros					
	Años					
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	posterior
Deudas con entidades de crédito	388.384	-	-	-	158.979.141	-
Otros pasivos financieros	-	33.838	125.847	-	19.227	3.000.328
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	3.173.320	-	-	-	-	-
Proveedores, partes vinculadas (Nota 12)	282.406	-	-	-	-	-
	3.455.726	-	-	-	-	-
	3.844.110	33.838	125.847	-	158.998.368	3.000.328
						166.002.491

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:

	Activos financieros					
	Años					
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	posterior
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	484.825
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	184.736	-	-	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	630.000	-	-	-	-	-
	814.736	-	-	-	-	484.825
						1.299.561

	Pasivos financieros					
	Años					
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	posterior
Otros pasivos financieros	-	436.270	-	-	-	1.077.269
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Otros acreedores	592.936	-	-	-	-	-
Proveedores, partes vinculadas (Nota 12)	360.997	-	-	-	-	-
	953.933	-	-	-	-	-
	953.933	436.270	-	-	-	1.077.269
						2.467.472

9 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	31/12/2018	31/12/2017
No corriente:		
Inversiones financieras a largo plazo	992.231	484.825
	992.231	484.825
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	222.892	124.974
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	5.554.130	19.986
Otros deudores	1.102.601	59.762
Inversiones financieras a corto plazo	-	630.000
	6.879.623	834.722
	7.871.854	1.319.547

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

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

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2018, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 222.892 euros (31 de diciembre de 2017: 124.974 euros), si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Hasta 3 meses	222.892	124.974
	<u>222.892</u>	<u>124.974</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 consolidada. 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 consolidado, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye:

	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.839.846	21.969.599
	<u>7.839.846</u>	<u>21.969.599</u>

A 31 de diciembre de 2018 los saldos de las cuentas bancarias en que se reciben las rentas de los inmuebles sirven de garantía a las entidades financiadoras del préstamo bancario. El importe de estas cuentas asciende a 7.838.820 euros.

A 31 de diciembre de 2017 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.

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

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 2018, 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 2018 y a 31 de diciembre de 2017, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2018	31/12/2017
Bankinter, SA	7,48%	7,48%
Linea Directa Aseguradora Cia. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,54%	2,54%
Total Grupo Bankinter	10,02%	10,02%

b) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	31/12/2018	31/12/2017
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	-
	3.933.904	-
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	169.963.877	175.262.275
	169.963.877	175.262.275
Resultados de ejercicios anteriores	(187.644)	(187.644)
Total de reservas de Sociedad dominante	173.710.137	175.074.631
Reservas en sociedades consolidadas	(83.852)	-
	173.626.285	175.074.631

Reserva legal:

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

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

El 21 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2017, llevando una parte a la

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

reserva legal por un importe de 75.733 euros. En la misma junta se aprobó la ampliación de la reserva legal de la sociedad hasta el límite del 20% del capital social mediante la reclasificación del importe clasificado como Otras reservas por importe de 3.858.171 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

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

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

c) Dividendos

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

Con fecha 15 de noviembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 2.795.559 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 27 de noviembre de 2018 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta

Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2018 hasta el 15/11/2018	5.423.650
Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores	(187.644)
Dotaciones obligatorias a reservas 10%	-
Importe máximo de posible distribución	5.236.006
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2018	2.795.559
Situación de Tesorería	11.021.272
Pasivos Exigibles	(50.374.101)
Activos realizables	46.006.617
Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	6.653.788
Dividendo a cuenta Resultados 2018	2.795.559
Excedente	3.858.229

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

d) Propuesta de distribución del resultado

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

	2018	2017
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	6.935.720	757.326
Aplicación		
Reserva legal	-	75.733
Dividendos	4.140.161	681.593
Dividendo activo a cuenta	2.795.559	-

Ya está dotada completamente la reserva legal por lo que no es necesario dotar el 10% del resultado.

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

e) Aportación al resultado consolidado

	2018	2017
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	8.423.847	348.972
Olimpo Asset 1, S.A.	345.224	(52.834)
Olimpo Asset 2, S.A.	164.179	38.247
Olimpo Asset 3, S.A.	638.500	195.153
Olimpo Asset 4, S.A.	624.854	143.937
Olimpo Asset 5, S.A.	(1.341.721)	-
Olimpo Asset 6, S.A.	(1.709.499)	-
Olimpo Asset 7, S.A.	(1.757.431)	-
Olimpo Asset 8, S.A.	(1.758.275)	-
	3.629.678	673.475

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

12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2018	31/12/2017
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	158.979.141	-
Deudas con terceros	900.000	436.270
Otros pasivos no corrientes	2.279.240	1.077.269
	<u>162.158.381</u>	<u>1.513.539</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	388.384	-
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 17)	282.406	360.997
Pasivos por impuesto corriente	204.541	99.073
Acreedores varios	2.880.034	434.800
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.664	424
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	1.156.045	377.463
Otros pasivos corrientes	288.622	157.712
	<u>5.204.696</u>	<u>1.430.469</u>
	<u>167.363.077</u>	<u>2.944.008</u>

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

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	34
Ratio de operaciones pagadas	28	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	50	16
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.273.998	1.494.181
Total pagos pendientes	23.239	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.

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

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:

Mercado	31/12/2018		31/12/2017	
	Importe	%	Importe	%
España	8.816.663	47	2.504.302	56
Portugal	9.909.431	53	1.966.421	44
	<u>18.726.094</u>	<u>100</u>	<u>4.470.723</u>	<u>100</u>

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento anticipado y renta.

El desglose de ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	18.726.094	100	4.470.723	99
Otros ingresos de explotación	515	0	13.532	1
	<u>18.726.609</u>	<u>100</u>	<u>4.484.255</u>	<u>100</u>

Dentro de la línea de ingresos ordinarios se incluyen ingresos por refacturación de servicios prestados a los arrendatarios de los inmuebles en explotación por importe de 605.803 euros (31 de diciembre de 2017: 226.521 euros).

b) Gastos de personal

	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos, salarios y asimilados	24.461	4.241
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo de empresa	8.108	1.236
	<u>32.569</u>	<u>5.477</u>

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Administrativos	1	1
Total empleo medio	<u>1</u>	<u>1</u>

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

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de diciembre de 2018 y 2017 del personal del Grupo es la siguiente:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	-	1	-	1

No hay consejeros en plantilla.

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

c) Otros gastos de explotación

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

	31/12/2018	31/12/2017
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	14.612	17.100
Servicios de profesionales independientes	648.794	896.608
Primas de Seguros	242.334	59.497
Servicios bancarios y similares	7.914	892
Otros servicios	3.287.019	1.143.827
	<u>4.200.673</u>	<u>2.117.924</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	409.346	91.744
Otros gastos	18.980	37.473
	<u>428.326</u>	<u>129.217</u>
	<u>4.628.999</u>	<u>2.247.141</u>

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros por importe de 11.440 euros (31 de diciembre de 2017: 17.160 euros) (Nota 16 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos financieros:		
Beneficios en la adquisición de deudas con empresas del grupo	8.221.800	-
Otros ingresos financieros	12	4.235
	<u>8.221.812</u>	<u>4.235</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(1.830.792)	-
Penalización por amortización anticipada del préstamo bancario	(8.946.378)	-
Gastos de formalización de préstamo bancario	(445.998)	-
Otros gastos financieros	(10.575)	-
	<u>(11.233.743)</u>	<u>-</u>
	<u>(3.011.931)</u>	<u>4.235</u>

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

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 2018

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del periodo	3.629.678	-	3.629.678
Impuesto sobre Sociedades	53.310	-	53.310
Diferencias temporarias	9.705.539	(1.273.329)	8.432.210
con origen en el ejercicio	9.705.539	(1.273.329)	8.432.210
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(53.589)	(53.589)
Base imponible (resultado fiscal)	13.335.217	(1.326.918)	12.008.299

31 de diciembre de 2017

	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	673.475	-	673.475	-	(133)	(133)
Impuesto sobre Sociedades	70.025	-	70.025	-	-	-
Diferencias permanentes	378.407	(265.483)	112.924	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.121.907	(265.483)	856.424	-	(133)	(133)

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	31/12/2018	31/12/2017
Impuesto corriente	372.193	101.937
Impuestos diferidos	(318.883)	(31.912)
Impuesto sobre beneficios	53.310	70.025

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 de 2018 ni durante el ejercicio de 2017.

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

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.950.926 euros, las cuales fueran generadas en el ejercicio 2016.

Las bases imponibles de las sociedades dependientes pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2018 totalizan 2.755.044 euros (2017:0), con el siguiente desglose:

	31.12.18		
	Bases Imponibles	Impuesto diferido	Limite de utilización
Bases imponibles con registro de impuestos diferidos			
Generado en 2015	220.912	46.391	2027
Generado en 2017	13.969	2.934	2022
Generado en 2018	1.435.576	301.471	2023
	1.670.457	350.796	
Bases imponibles si registro de impuestos diferidos			
Generado en 2014	13.291	2.791	2026
Generado en 2015	174.570	36.660	2027
Generado en 2016	896.726	188.313	2028
	1.084.587	227.764	
	2.755.044	578.560	

En el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2018 fueran registrados activos por impuestos diferidos por el importe de 350.796 euros referentes a bases imponibles de 1.670.457 euros.

El valor total es atribuible al régimen general del Impuesto sobre Sociedades y no al régimen Socimi.

Inspecciones fiscales

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

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

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

Otros saldos con las Administraciones Públicas

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

a) Créditos con la Administración Pública

	31/12/2018	31/12/2017
Impuesto sociedades	406.009	19.986
IVA	4.025.186	-
Retenciones a cobrar	1.122.935	-
Otras deudas	-	-
	<u>5.554.130</u>	<u>19.986</u>

b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2018	31/12/2017
Impuesto sociedades	204.541	99.073
IVA	560.494	366.836
Retenciones practicadas	593.290	10.627
Otras deudas	2.261	-
	<u>1.360.586</u>	<u>476.536</u>

15 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tiene otros compromisos que los mencionados en la Nota 7, parágrafo d).

A 31 de diciembre de 2017 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 los ejercicios 2018 y 2017 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 11.440 euros y 17.160 euros respectivamente.

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

Durante los ejercicios 2018 y 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.

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

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

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

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

17 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, desglosamos los saldos a cierre y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

	Cuentas a cobrar	
	31/12/2018	31/12/2017
Bankinter Securities, SV	1.167	-
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	7.017
Modelo Continente Hipermercados, SA	-	1.529
Sierra Portugal, S.A.	-	808
	<u>1.167</u>	<u>9.354</u>

	Cuentas a pagar	
	31/12/2018	31/12/2017
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	272.872	228.601
Bankinter Securities, SV	2.333	1.167
MDS - Corretor de Seguros, SA	-	8.311
Sierra Portugal, S.A.	7.201	66.396
Sports Division SR, S.A.	-	17.654
Worten - Equipamento para o Lar, SA	-	38.868
	<u>282.406</u>	<u>360.997</u>

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

	Prestación de servicios	
	31/12/2018	31/12/2017
Modelo Continente Hipermercados, SA	-	505.303
Worten - Equipamento para o Lar, SA	-	109.072
Sierra Portugal, S.A.	-	240.140
	<u>-</u>	<u>854.515</u>

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

	Gastos de explotación	
	31/12/2018	31/12/2017
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	1.184.996	459.914
Bankinter, S.A. (*)	1.343.030	453.454
Bankinter Securities, SV	14.000	11.667
MDS - Corretor de Seguros, SA		10.960
Sierra Portugal, S.A.	236.859	105.323
	2.778.885	1.041.318

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

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

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

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

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 con la Ley 11/2009 y modificada por la Ley 16/2012:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018 y 15 de noviembre de 2018, la Junta General Ordinaria de accionistas de la sociedad aprobó la distribución de dividendos, informados en los puntos c) y d) anteriores.



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

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

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

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Forum Sport Artea	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leioa - País Vasco, España	22 marzo 2017	9.434.728
Local Comercial Forum Sport Galería	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Cendea de Galar - Navarra, España	22 marzo 2017	8.929.951
Inmueble Mercadona Supermercado ALDI	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Oviedo - Asturias, España Sanlúcar de Barrameda - Cádiz, España	9 mayo 2017 25 julio 2017	5.891.457 4.370.000
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calahorra - La Rioja, España	29 septiembre 2017	14.936.649
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017	29.430.049
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.978.072
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017	9.412.671
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017	12.090.000
Local Comercial Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo - Madrid, España	9 febrero 2018	6.618.306
Local Comercial Tim Hortons	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Alcalá - Madrid, España	31 mayo 2018	5.139.036
Local Comercial Mango	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	León, España	31 mayo 2018	3.750.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vigo, España	12 junio 2018	3.570.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Pamplona, España	12 junio 2018	1.642.567
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mallorca, España	12 junio 2018	4.070.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Victoria, España	12 junio 2018	3.572.566
Retail Park Majadahonda	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Madrid	20 July 2018	32.125.401
Mercadona Madrid (Humanes)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Humanes), Madrid	23 October 2018	4.173.912
Día Madrid	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Getafe), Madrid	23 October 2018	3.062.349
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander	23 October 2018	12.793.475
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rúa do Príncipe, 55, 36202 Vigo, Pontevedra	28 December 2018	6.774.335
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017	5.873.832
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017	5.823.126
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	16 mayo 2017	18.700.380
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca da Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017	7.220.155
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017	15.136.406
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017	5.010.000
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017	9.380.000
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	27.915.305
Local Comercial Worten	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	2.237.750
Local Comercial Sportzone	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.276.021
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 6, S.A.	Sto António dos Cavaleiros - Loures, Portugal	30 enero 2018	23.256.633
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins - Sintra, Portugal	30 enero 2018	12.940.001
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde - Sesimbra, Portugal	30 enero 2018	16.060.001
				341.595.132

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

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

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

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

No es de aplicación.

19 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 58.000 euros (2017: 58.000 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 50.140 euros (2017: 28.000).

En 2017 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengó otros servicios de verificación por el importe de 18.000 euros. Asimismo, durante el ejercicio de 2017 los honorarios devengados por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios de verificación, ascendieron a 12.000 euros.

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido 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 de 2018

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

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

La compañía tiene incorporadas sus acciones a negociación en el 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 segundo año de vida de la Sociedad ha sido la inversión con éxito de un total de 357.2 millones de euros en España y Portugal, contando con un total de 34 activos en los dos países, siguiendo claramente los parámetros de inversión establecidos en los estatutos de la Sociedad.

1.2 Inversiones y filiales

Durante el año de 2017, Olimpo Real Estate, SA realizó un total de 16 adquisiciones:

- 4 medianas superficies: dos Forum Sport en Pamplona y Bilbao (España), un Media Markt en Braga (Portugal) y un Decathlon, en Bilbao (España)
- 1 parque de medianas/Retail Park en Portimão (Portugal)
- 6 supermercados: un Mercadona en Oviedo (España) un Aldi en Sanlúcar de Barrameda (España), tres Continentes en Almada, Oporto y Braga (Portugal) y un Pingo Doce en Lisboa (Portugal)
- 2 hipermercados: un Carrefour en Logroño (España) y un Eroski en Calahorra (España)
- 3 Mini-híper: un Continente en Lisboa (Portugal) y dos Eroski en Tolosa y Guernica (España)



Durante el año de 2018, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, SA ha realizado un total de 18 adquisiciones:

- 4 supermercados: dos Mercadonas en Mejorada del Campo y Humanes (Madrid, España), un Día en Getafe (Madrid, España) y un Continente en Mem Martins (Portugal)
- 3 hipermercados: tres Continentes ubicados en Leiría, Loures y Quinta do Conde (Portugal)
- 2 galerías: un Worten y un SportZone en Leiría (Portugal)
- 7 locales en high Street: un Tim Hortons en Madrid, cuatro Stradivarius en Vigo, Vitoria, Mallorca y Pamplona y dos Mango en León y Vigo (España)
- 1 parque de medianas: Milenium RP en Majadahonda (Madrid, España)
- 1 mediana superficie: Conforama en Santander (España)

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

En Portugal en 2017 se constituyó la Sociedad Olimpo Asset 1 para la compra de Media Markt Braga y se adquirió Portitail Investimentos Inmobiliarios S.A (ahora llamado Olimpo Asset 3) para la compra de Portimão Retail Center.

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

En 2018, la adquisición de los seis activos en Portugal se ha realizado a través de la compra de las siguientes sociedades: Chavemagnata, S.A. (ahora llamado Olimpo Asset 5) dos galerías y un hipermercado ubicados en Leiría; Infinitwisdom Investimentos Imobiliários, SA (ahora llamado Olimpo Asset 6) un hipermercado ubicado en Loures; Tendersplender Investimentos Imobiliários SA (ahora llamado Olimpo Asset 7) un supermercado ubicado en Mem Martins y Alcançar ao Milímetro, SA (ahora llamado Olimpo Asset 8) un hipermercado ubicado en Quinta do Conde.

1.3 Estructura financiera

Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad 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 de máximo el 50%, para la totalidad de las inversiones de la Sociedad. Por ello, se han firmado dos préstamos hipotecarios a fin de facilitar la ejecución del plan de negocio de la sociedad en lo que respecta a las adquisiciones futuras, así como cubrir las necesidades generales corporativas.

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

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 del Grupo ascendieron a 18.726.094 euros en el año 2018.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe consolidado total de 6.665.033 euros.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2018 a un total de 7.839.846 euros y el patrimonio neto a un total de 194.100.039 euros.

Olimpo Real Estate Socimi, SA ha cerrado el segundo año 2018 con un resultado positivo consolidado de 3.599.792 euros. Los administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido en 2018 en seis tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-híper, supermercados y locales en high Street) tanto en España como en Portugal.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

No se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2018 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización a 31/12/2018 (€/acción): 1,02 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): + 2% (precio de salida 1,00 €)
- Capitalización bursátil al cierre de 2018: 200.629.115,22 € (sobre un número de acciones de 196.695.211)
- Cotización máxima del periodo: 1,03 € el 13/12/18
- Cotización mínima del periodo: 0,891 € el 02/01/18
- Volumen negociado (títulos): 2.035.851 acciones

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

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se constituyó Olimpo Real Estate Socimi, SA 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 2018 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% capital
Bankinter S.A. ⁽¹⁾	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	2,54%
Subtotal Grupo Bankinter	10,02%
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 ⁽²⁾	0,15%
Subtotal Grupo Mapfre	6,10%
Corporación Juan Segarra S.L.	5,08%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ⁽³⁾	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 año 2018 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de DOS MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN euros (2.121.821 €), con arreglo al siguiente desglose:
 - i) con cargo a los beneficios del ejercicio 2017, en la cantidad de SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (681.593€);
 - ii) con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO EUROS (1.440.228€)
2. Dividendo por un importe bruto total de DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE euros (2.795.559 €) a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio de 2018, a todos los accionistas, en base al Estado Contable de Liquidez y la cuenta de Pérdidas y Ganancias a fecha 15 de noviembre de 2018.

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 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 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 2018.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

El Grupo se centrará en 2019 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 30 años.



Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2018, 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).

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

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

2. Principios generales

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

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

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

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

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

3. Estructura organizativa

3.1. Consejo de Administración

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

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

En virtud del acuerdo adoptado por la Junta General universal de accionistas de la Sociedad de 15 de diciembre de 2016, el número de miembros del Consejo de Administración ha quedado fijado en cinco miembros.

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

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

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

El artículo 23.5 de los Estatutos Sociales establece que para la adopción de acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior.

Tal y como se establece en el artículo 28 de los Estatutos Sociales el Consejo de Administración podrá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos. En particular, corresponderían especialmente a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, en su caso, las siguientes funciones:

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

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

3.2. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones constará de cuatro (4) miembros, que serán designados dos a propuesta de Bankinter S.A y dos a propuesta de Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (el "**Comité de Inversiones**").

El Comité de Inversiones tiene las siguientes funciones:

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

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

3.3. Comité Consultivo

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

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

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

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

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

4. Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, así como a las restricciones actuales en los mercados de deuda financiera.

La Sociedad llevará a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad podría recurrir a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

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

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

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

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

- Riesgo de no ejecución de las previsiones

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

- Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente

Según se indica en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo, la actividad de la Sociedad será gestionada externamente por los Gestores: (i) Bankinter, como Gestor Socimi de acuerdo al Contrato de Dirección y Gestión Estratégica, y (ii) Sierra Spain como Gestor Inmobiliario y Gestor Administrativo según los términos del Contrato de Gestión Inmobiliaria y del Contrato de Gestión Administrativa. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de los Gestores y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

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

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

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

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

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

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

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

está definido dicho término en el apartado 1.6.4 del Documento Informativo, pero excluyendo, a estos efectos, los parques de medianas ubicados en cualquier ciudad española o portuguesa con una superficie bruta alquilable de más de 5.000 m²).

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

actas del Consejo de Administración y de la Junta 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