



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 29 de mayo de 2020

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") pone en su conocimiento el siguiente:

Otra Información Relevante

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
3. Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Tras el acuerdo correspondiente del Consejo, el informe de estructura organizativa publicado no ha variado en relación al publicado en años anteriores.

Atentamente,

D. Iñigo Dago Elorza
Secretario del Consejo de Administración
Olimpo Real Estate SOCIMI S.A.

Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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
Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias ascienden a 211.682 miles de euros y representan el 56% del total del activo.

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

A este fin, la Sociedad compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de expertos independientes.

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

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2019 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 3.2.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la tasación.

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

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 2019, 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

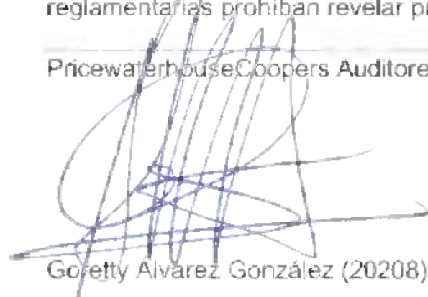
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

29 de mayo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Num. 01/20/96663

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

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	18
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	32
8	Préstamos y partidas a cobrar	34
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32
10	Fondos propios	35
11	Débitos y partidas a pagar	38
12	Ingresos y gastos	39
13	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	41
14	Compromisos	43
15	Consejo de Administración y alta dirección	43
16	Otras operaciones con partes vinculadas	44
17	Combinaciones de negocios	46
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	47
19	Honorarios de auditores de cuentas	49
20	Hechos posteriores al cierre	49

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		1.680	2.100
Inversiones inmobiliarias	5	211.682.041	193.803.021
Inversiones en empresas del grupo		158.710.891	80.591.961
Instrumentos de patrimonio	7	55.772.906	55.130.381
Créditos a empresas	6, 8 y 16	106.937.785	25.461.580
Inversiones financieras a largo plazo		1.112.344	992.230
Otros activos financieros	5 y 8	1.112.344	992.230
Total Activo no corriente		369.506.756	275.389.312
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2.160.714	6.985.731
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	52.781	155.377
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6 y 16	780.356	588.968
Deudores varios	6	73.240	1.093.239
Créditos con las Administraciones Públicas	13	1.254.337	5.148.147
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 8 y 16	-	76.468.666
Créditos a empresas		-	76.468.666
Periodificaciones a corto plazo		513.829	660.679
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	4.510.819	3.869.274
Total Activo corriente		7.185.362	88.083.749
TOTAL ACTIVO		376.692.118	363.473.061

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	2019	2018
PATRIMONIO NETO				
Fondos Propios			195.808.120	197.519.819
Capital	10b		19.669.521	19.669.521
Reservas	10b		170.170.134	173.897.781
Resultados de ejercicios anteriores			(187.644)	(187.644)
Resultado del ejercicio	10c		9.756.109	6.935.720
Dividendo activo a cuenta			(3.600.000)	(2.795.559)
Total Patrimonio neto			195.808.120	197.519.819
PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas a largo plazo	6 y 11		178.224.244	162.108.983
Deudas con entidades de crédito			175.513.938	158.979.142
Otros pasivos financieros			2.710.306	3.129.841
Total Pasivo no corriente			178.224.244	162.108.983
PASIVO CORRIENTE				
Deudas a corto plazo	6		701.036	388.384
Deudas con entidades de crédito			453.355	388.384
Otros pasivos financieros			247.681	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11		1.958.718	3.455.875
Acreedores varios	6		1.443.514	2.459.244
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6 y 16		285.680	277.205
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6		3.569	4.664
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13		211.036	714.762
Anticipos de clientes			14.819	-
Total Pasivo corriente			2.659.754	3.844.259
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			376.692.118	363.473.061

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en Euros)

	Notas	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	12a	12.567.284	8.816.664
Prestaciones de servicios		12.567.284	8.816.664
Otros ingresos de explotación		1.041.765	1.122.990
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	12a	1.041.765	1.122.990
Gastos de personal	12b	(34.783)	(31.569)
Sueldos, salarios y asimilados		(26.297)	(24.461)
Cargas sociales		(8.486)	(8.108)
Gastos de explotación	12c	(4.308.439)	(3.524.994)
Servicios exteriores		(3.767.207)	(3.267.969)
Tributos		(541.232)	(257.025)
Amortización del inmovilizado	5	(2.319.879)	(1.866.931)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(181.832)	(902.797)
Resultado de explotación		5.764.116	3.612.363
Ingresos Financieros	16	2.973.938	11.167.994
De participaciones en instrumentos de patrimonio		649.417	792.153
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.324.521	10.375.841
Gastos financieros		(3.613.469)	(2.287.356)
Por deudas con entidades de crédito		(3.585.452)	(2.276.790)
Otros gastos financieros		(28.017)	(10.566)
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	7 y 13	3.631.524	(5.557.281)
Resultado Financiero		2.991.993	3.323.357
Resultado antes de impuestos		9.756.109	6.935.720
Impuesto sobre beneficios	13	-	-
Resultado del ejercicio	10c	9.756.109	6.935.720

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en Euros)

	Notas	2019	2018
Resultado del ejercicio	10c	9.756.109	6.935.720
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		9.756.109	6.935.720

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
	(Nota 10a)	(Nota 10b)	(Nota 10c)	(Nota 10d)	(Nota 10d)	
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017 (*)	19.669.521	175.262.275	(187.544)	757.326	-	195.501.478
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	6.935.720	(2.795.559)	4.140.161
Operaciones con socios y propietarios:						
Distribución de dividendos	-	(1.440.226)	(681.593)	-	-	(2.121.820)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	75.732	681.593	(757.326)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	19.669.521	173.897.781	(187.544)	6.939.720	(2.795.559)	197.519.819
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	9.756.109	-	9.756.109
Operaciones con socios y propietarios:						
Distribución de dividendos	-	-	-	(6.935.720)	(864.441)	(7.740.161)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(3.727.647)	-	-	-	(3.727.647)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	19.669.521	170.170.134	(187.544)	9.756.109	(3.600.000)	195.808.120

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en Euros)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.756.109	6.935.720
Ajustes al resultado:			
- Ingresos financieros	12	(2.973.938)	(11.167.994)
- Gastos financieros	12	3.613.469	2.287.356
- Correcciones valorativas por deterioro	7	(3.611.524)	5.557.281
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	181.632	902.797
- Amortización del inmovilizado	5	2.319.879	1.866.931
Cambios en el capital corriente:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6 y 7	4.782.861	(7.291.827)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(859.956)	(30.078)
- Otros activos y pasivos corrientes		393.920	3.221.568
- Otros activos y pasivos no corrientes		60.351	1.126.380
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(3.548.498)	(1.898.973)
- Cobros de dividendos		549.417	792.153
- Cobros de intereses		2.366.656	9.877.546
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		13.110.608	12.178.880
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
- Empresas del grupo y asociadas		2.989.000	(8.221.800)
Pagos por inversiones:			
- Empresas del grupo y asociadas		992.461	(86.392.761)
- Inmovilizado intangible			
- Inversiones inmobiliarias		(21.617.512)	(90.892.093)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(17.636.051)	(185.506.654)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Devolución de deudas con entidades de crédito		16.534.796	159.367.526
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
- Dividendos		(11.467.808)	(1.981.167)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		5.066.988	157.386.359
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		541.545	(15.941.415)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.969.274	19.910.689
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.510.819	3.969.274

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA

I. 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 2019 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 2019, 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 Hacierrriba, 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 Tendersplender - Inwestimentos Imobiliários, S.A.) y Olimpo Asset 8, S.A. (anteriormente Alcançar ao Milímetro, S.A.), sociedades dependientes.

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

Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad 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 cumplan 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 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró estimaciones con el fin de valorar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y obligaciones en ellos declarados. Las estimaciones fundamentalmente guardan relación con los gastos contraídos por la Sociedad desde su constitución. Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2019, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

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

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

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 2019 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.

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 2019 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.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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

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

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Régimen SOCIMI:

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

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

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

3.8 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no

uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes.

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por Intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como Ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

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 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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 2019.

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).

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 2018 el ratio de apalancamiento financiero neto es 46,24% y 43,54% respectivamente. Se calcula como $(\text{Deuda financiera} - \text{Caja}) / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto})$.

	31/12/2019	31/12/2018
Deuda financiera	175.967.293	159.367.526
Patrimonio Neto	195.803.120	197.519.319
Caja	4.510.819	3.969.274
Apalancamiento neto	46,12%	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).

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

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Anticipos y amortizado en Euros	TOTAL
Valor contable a 31/12/2017	24.147.074	78.383.081	3.159.061	-	105.689.217
Altas	56.568.436	29.796.875	1.491.281	3.037.500	90.892.093
Dolación 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
Valor contable a 01/01/2019	80.713.510	105.699.650	4.352.361	3.037.500	193.803.021
Altas	11.735.812	6.490.600	153.896	-	20.380.310
Traspasos	484.196	2.445.589	107.721	(3.037.500)	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(181.832)	-	-	(181.832)
Dolación para amortización	-	(1.829.091)	(390.368)	-	(2.319.459)
Saldo a 31/12/2018	92.933.618	114.524.810	4.223.612	-	211.682.041
Coste	92.933.618	119.505.193	5.047.064	-	217.535.875
Amortización acumulada	-	(3.945.754)	(823.451)	-	(4.769.205)
Pérdidas por deterioro	-	(1.084.629)	-	-	(1.084.629)
Valor contable a 31/12/2019	92.933.618	114.524.811	4.223.613	-	211.682.041

La Sociedad ha adquirido los siguientes activos durante el ejercicio 2019:

- Con fecha de 28 de marzo de 2019, la Sociedad adquiere un local comercial en Burgos con una superficie de 724 m2. El importe de adquisición asciende a 5.250.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha de 23 de abril de 2019, la Sociedad ha finalizado la compra del inmueble para el cual firmó un contrato de compraventa el 8 de febrero de 2018, en Granada (España) y pagó el importe de 3.037.500 euros en concepto de anticipo, dicho inmueble cuenta con una superficie de 3.296 m2. El importe total de adquisición asciende a 6.750.000 euros más gastos relacionados con la operación.
- Con fecha de 19 de junio de 2019, la Sociedad adquiere un local comercial situado en la localidad de San Sebastián que cuenta con una superficie de 729 m2. El importe de adquisición asciende a 10.900.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.

La Sociedad adquirió los siguientes activos durante el ejercicio 2018:

- Con fecha 9 de febrero de 2018, la Sociedad adquirió 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 ascendió a 6.600.000 euros más gastos relacionados con la operación.
- Con fecha 31 de mayo de 2018, la Sociedad adquirió 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 ascendió 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 adquirió cuatro locales comerciales en cuatro diferentes localidades: Vigo (700 m2), Vitoria (450 m2), Pamplona (430 m2) y Mallorca (350 m2). La transacción se llevó 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 adquirió 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 ascendió a 31.600.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 23 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió 2 supermercados en dos localidades de Madrid: Humanes de Madrid (2.335 m2) y Getafe (1.956 m2). El importe total de la adquisición ascendió a 7.100.000 euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 23 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió un local comercial en Santander, que cuenta con una superficie de 8.000 m2. El importe de la adquisición ascendió a 12.600.000 de euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad adquirió un local comercial en Vigo, que cuenta con una superficie de 1.107,75 m2. El importe de la adquisición ascendió a 6.500.000 de euros más gastos relacionados con la adquisición.
- Con fecha 8 de febrero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa para la adquisición de un inmueble en construcción en Granada (España) y pagó el importe de 3.037.500 euros en concepto de anticipo.

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 2019 la Sociedad ha registrado deterioro neto por importe de 181.832 euros proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España: Berango (59.932 euros), Vigo I (192.415 euros), Granada (65.268 euros) y Pamplona (55.795 euros) y la reversión del deterioro reconocida en los inmuebles en España: Vigo II (5.170 euros), Mallorca (24.352 euros), León (100.178 euros) y Cádiz (61.878 euros).

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registró 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 II (5.170 euros) y Mallorca (24.352 euros).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por arrendamiento	11.973.597	8.490.362
Otros ingresos	583.687	328.302
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.294.139)	(3.513.555)

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Menos de un año	11.677.231	10.056.170
Entre uno y cinco años	33.033.661	15.264.161
Más de cinco años	44.800.049	50.140.448
	<u>89.510.941</u>	<u>75.460.779</u>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

La Sociedad no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 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) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad:

Al 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (140 millones de euros y 38,3 millones de euros). Al 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad estaban hipotecadas como garantía de los préstamos bancarios (140 millones de euros y 35 millones de euros).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

f) Proceso de valoración:

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado deterioro neto por importe de 181.832 euros proveniente de los deterioros reconocidos en los inmuebles en España: Berango (59.932 euros), Vigo I (192.415 euros), Granada (65.268 euros) y Pamplona (55.795 euros) y la reversión del deterioro reconocida en los inmuebles en España: Vigo II (5.170 euros), Mallorca (24.352 euros), León (100.178 euros) y Cádiz (61.878 euros).

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registró 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 II (5.170 euros) y Mallorca (24.352 euros).

Para las inversiones inmobiliarias adquiridas en España en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han producido hechos que indiquen indicios de deterioros significativos diferentes a los comentados en los párrafos anteriores, con lo que los Administradores de la Sociedad 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/Ciots		Total
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019 31/12/2018
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 8)			102.050.129	26.453.810	102.050.129 26.453.810
			102.050.129	26.453.810	102.050.129 26.453.810

Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos/Ciots		Total
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019 31/12/2018
Prestamos y partidas a cobrar (Nota 8)			906.377	78.306.250	906.377 78.306.250
			906.377	78.306.250	906.377 78.306.250

Créditos con sociedades dependientes a largo plazo

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tenía concedidos los siguientes préstamos con sus sociedades dependientes:

Olimpo Asset 1, S.A.

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 5.829.550 euros, totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 4,22%. Los intereses se devengan trimestralmente y los mismos podrán ser capitalizados. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 137.693 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 un importe de 58.146 euros.

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

Olimpo Asset 2, S.A.

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un

interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año han ascendido a 107.271 euros. Durante el ejercicio 2019 se capitalizaron intereses por importe de 24.078 euros.

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

Olimpo Asset 3, S.A. (anteriormente Portitall Invetimentos Imobiliarios, S.A.)

Con fecha 16 de mayo de 2017 en el momento de adquisición de la sociedad se adquirió el préstamo que tenía concedido por el anterior accionista y cuyo principal ascendía a 4.469.043 euros. A 31 de diciembre de 2017 el principal más los intereses devengados y no pagados ascendía a 4.282.945 euros.

Con fecha 28 de mayo de 2018 recibió un préstamo por un importe máximo de 16.311.127 euros totalmente dispuesto en esa fecha y vencimiento una vez transcurridos 5 años desde la fecha de inicio. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 4,22%. Los intereses se devengan trimestralmente y los mismos podrán ser capitalizados. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 581.421 euros, los cuales fueron capitalizados por importe de 537.957 euros, quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 un importe de 38.937 euros.

El 22 de octubre de 2018 fue devuelto un importe de 1.500.000 euros.

A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados han ascendido a 371.306 euros. Durante el ejercicio 2019 se han capitalizado intereses por importe de 376.717 euros.

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

Olimpo Asset 4, S.A. (anteriormente Hacia arriba - Projectos, Negocios e Promoções, S.A.)

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

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

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

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

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

Olimpo Asset 6, S.A. (anteriormente Infinitwisdom-Investmentes Inmobiliarios, S.A.)

Con fecha 18 de marzo de 2019 se amplía el vencimiento del préstamo del préstamo recibido a corto plazo estableciendo un nuevo vencimiento para el 31 de mayo de 2023. El préstamo devenga un interés de Euribor a 3 meses (floor 0%) más un diferencial de 2,19% y los mismos podrán ser capitalizados en cada fecha de vencimiento. Los intereses devengados durante el año han ascendido a 2/3.111 euros.

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 el principal e intereses capitalizados y pendientes de pago asciende a 6.853.191 euros. Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 han ascendido a 28.936 euros. Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 han ascendido a 37.031 euros.

Adicionalmente, la Sociedad registra bajo el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar no corrientes" las fianzas depositadas en organismos públicos de algunos inquilinos españoles (1.112.344 euros a 31 de diciembre de 2019 y 992.230 euros a 31 de diciembre de 2018).

Créditos con sociedades dependientes a corto plazo

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía concedidos los siguientes préstamos con sus sociedades dependientes:

Olimpo Asset 2, S.A.

Con fecha 28 de mayo de 2018 concedió un préstamo por un importe de 4.432.030 euros y vencimiento el 18 de marzo de 2019. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,19%. Los intereses se devengaban trimestralmente y se capitalizaban a cada vencimiento. Tanto el principal como los intereses devengados debían ser reembolsados en la fecha de vencimiento del préstamo. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 50.202 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018.

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

Con fecha 28 de mayo de 2018 concedió un préstamo por un importe de 32.158.424,05 euros y vencimiento el 18 de marzo de 2019. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,19%. Los intereses se devengaban trimestralmente y se capitalizaban a cada vencimiento. Tanto el principal como los intereses devengados debían ser reembolsados en la fecha de vencimiento del préstamo. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 364.262 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018.

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

Con fecha 28 de mayo de 2018 concedió un préstamo por un importe de 15.642.554,96 euros y vencimiento el 18 de marzo de 2019. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,19%. Los intereses se devengaban trimestralmente y se capitalizaban a cada vencimiento. Tanto el principal como los intereses devengados debían ser reembolsados en la fecha de vencimiento del préstamo. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 239.795 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 por importe de 177.185 euros.

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

Con fecha 28 de mayo de 2018 concedió un préstamo por un importe de 11.283.967,67 euros y vencimiento el 18 de marzo de 2019. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,19%. Los intereses se devengaban trimestralmente y se capitalizaban a cada vencimiento. Tanto el principal como los intereses devengados debían ser reembolsados en la fecha de vencimiento del préstamo. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 229.354 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 por importe de 127.815 euros.

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

Con fecha 28 de mayo de 2018 concedió un préstamo por un importe de 5.326.186,01 euros y vencimiento el 18 de marzo de 2019. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,19%. Los intereses se devengaban trimestralmente y se capitalizaban a cada vencimiento. Tanto el principal como los intereses devengados debían ser reembolsados en la fecha de vencimiento del préstamo. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 280.001 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 por importe de 60.330 euros.

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

Con fecha 28 de mayo de 2018 concedió un préstamo por un importe de 6.816.160,26 euros y vencimiento el 18 de marzo de 2019. El préstamo devengaba un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,19%. Los intereses se devengaban trimestralmente y se capitalizaban a cada vencimiento. Tanto el principal como los intereses devengados debían ser reembolsados en la fecha de vencimiento del préstamo. Los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 271.300 euros quedando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 por importe de 77.207 euros.

Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	Deudas con entidades de crédito		Créditos/Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	175.513.938	158.979.142	2.710.306	3.129.841	178.224.244	162.108.983
	175.513.938	158.979.142	2.710.306	3.129.841	178.224.244	162.108.983

Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	Deudas con entidades de crédito		Créditos/Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	453.355	388.384	1.980.544	2.741.113	2.433.899	3.129.497
	453.355	388.384	1.980.544	2.741.113	2.433.899	3.129.497

A 31 de diciembre de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 2.710.306 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 2.410.306 euros, (31 de diciembre de 2018: 2.229.841 euros) y al importe de 300.000 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 2018: 900.000 euros importe pendiente de pago a algunos de los vendedores de las inversiones inmobiliarias adquiridas).

A 31 de diciembre de 2019 el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 1.732.863 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".

Adicionalmente, la Sociedad registra bajo este epígrafe los importes pendientes de pago a proveedores de inmovilizado, por importe de 213.270 euros, así como las fianzas recibidas a corto plazo por importe de 34.411 euros.

Deudas con entidades de crédito

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

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

El préstamo tiene un tramo de 100 millones de euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,747% y un tramo de 40 millones de euros que devenga un tipo de interés anual que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con la margen (1,35%). Los periodos de

interés tendrán una duración de 3 meses (excepto para los primeros seis meses que tiene una periodicidad de 1 mes).

Las condiciones de la nueva financiación obtenida no tiene condiciones sustancialmente diferentes a la deuda anteriormente contratada por lo que la Sociedad 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 Born Dia Charneca da Caparica
Continente Born Dia Padrão da Légua
Continente Born 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 vendió un tramo de 40 millones de euros al Banco Santander y ABANCA (50% a cada uno).



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

El préstamo tiene un tramo de 22.020.300 euros, dispuesto en octubre de 2018, que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,797%, y tres otros tramos más, uno de 6.110.900 euros, dispuesto en abril 2019, que devenga intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%, otro de 6.868.800 euros, también dispuesto en abril de 2019, que devenga un tipo de interés variable que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con el margen (1,35%), y un último tramo de 3.300.000 euros, dispuesto en junio de 2019, que devenga intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%. Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

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

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

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

España

Stradivarius Vigo	Conforama Santander
Stradivarius Vitona	Mercadona Granada
Stradivarius Pamplona	Mercadona Humanes
Stradivarius Mallorca	Día Getafe
Millenium Retail Park	Mango Vigo

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ascendieron a 3.585.452 euros que incluyen 708.229 euros referentes a gastos por coste amortizado y 2.276.790 euros que incluyen 445.998 euros referentes a gastos por coste amortizado, respectivamente y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2019 y 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:

31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros					
	Años					
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024 posteriores	Total
Créditos a empresas	-	2.396.228	-	98.541.557	-	100.937.785
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	1.112.344	1.112.344
	-	2.396.228	-	98.541.557	1.112.344	102.050.129
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	906.377	-	-	-	-	906.377
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-
	906.377	2.396.228	-	98.541.557	1.112.344	102.956.506

	Pasivos financieros					
	Años					
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024 posteriores	Total
Deudas a corto plazo						
- Deudas con entidades de crédito	453.355	-	-	175.513.938	-	175.967.293
- Otros pasivos financieros	247.681	433.997	-	72.840	2.203.469	2.957.987
	701.036	433.997	-	175.586.778	2.203.469	178.925.280
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
- Otros acreedores	1.447.183	-	-	-	-	1.447.183
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	285.680	-	-	-	-	285.680
- Anticipos de clientes	14.819	-	-	-	-	14.819
	1.747.682	-	-	-	-	1.747.682
	2.448.718	433.997	-	175.586.778	2.203.469	180.672.962

31 de diciembre de 2018:

	Activos financieros					
	Años					
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023 posteriores	Total
Créditos a empresas	-	-	3.131.292	-	22.330.298	25.461.590
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	992.230	992.230
	-	-	3.131.292	-	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	76.488.666	-	-	-	-	76.488.666
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-
	78.306.250	-	3.131.292	-	22.330.298	104.766.060

	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	2.951.856	3.518.225
	388.384	32.911	125.847	-	158.998.369	2.951.856	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	2.951.856	165.238.480

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

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

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

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

Sociedad	Patrimonio neto							Euros
	Capital	Reserva Legal	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos	
Olimpo Asset 1, S.A.	50.000	9.380	119.963	264.668	119.963	50.000	140.413	
Olimpo Asset 2, S.A.	50.000	4.434	80.866	166.282	80.621	1.248.161	-	
Olimpo Asset 3, S.A.	50.000	10.000	464.129	725.531	464.129	60.000	243.192	
Olimpo Asset 4, S.A.	50.000	10.000	658.349	1.628.282	658.349	5.755.700	265.812	
Olimpo Asset 5, S.A.	50.000	10.000	15.472.430	1.203.794	755.465	16.653.527	-	
Olimpo Asset 6, S.A.	50.000	10.000	11.524.657	712.778	445.263	13.290.009	-	
Olimpo Asset 7, S.A.	50.000	10.000	7.031.470	403.094	342.946	8.463.946	-	
Olimpo Asset 8, S.A.	50.000	10.000	8.551.023	431.015	339.901	10.252.163	-	
						55.772.906	649.417	

Durante el ejercicio 2019 se han recibido dividendos con cargo a reservas existentes antes de la adquisición de las distintas participaciones en empresas del grupo por importe total de 2.989.000 euros. Estos dividendos han sido registrados como menor valor de la participación (Nota 3.9).

Durante el ejercicio 2019 se han registrado reversiones en el deterioro de valor de las participaciones de las Sociedades Olimpo Asset 6, S.A. por importe de 1.049.907 euros, Olimpo Asset 7, S.A. por importe de 1.184.151 euros y Olimpo Asset 8, S.A. por importe de 1.397.466 euros.

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado adquisiciones.

Durante el ejercicio 2018 tuvieron 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 Chavermagnata, 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 registraron 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

	31/12/2019	31/12/2018
No corriente: (Nota 6)		
Prestamos a empresas del grupo (Nota 16)	100.937.785	25.461.580
Otros activos financieros	1.112.344	992.230
	<u>102.050.129</u>	<u>26.453.810</u>
Corriente:		
Cientes (Nota 6)	52.781	1.248.616
Cientes empresas del grupo (Nota 6 y 16)	780.356	588.968
Préstamos a empresas del grupo (Nota 6 y 16)	-	75.468.666
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	1.254.337	5.148.147
	<u>2.087.474</u>	<u>83.454.397</u>
	<u>104.137.603</u>	<u>109.908.207</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. No se han incluido 73.240€ correspondiente a deudores varios pendientes de cobro. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	728.253	1.855.956
Entre 3 y 6 meses	104.884	-
Más de 6 meses	-	-
	<u>833.137</u>	<u>1.855.956</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:

	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.510.819	3.969.274
	4.510.819	3.969.274

A 31 de diciembre de 2019 y 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.

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 2019 y 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
Bankinter, SA	7,48%	7,48%
Linea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	2,54%	2,54%
Total Grupo Bankinter	10,02%	10,02%

b) Reservas

	31/12/2019	31/12/2018
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	<u>3.933.904</u>	<u>3.933.904</u>
Reserva distribuibles:		
Otras reservas	166.236.230	169.963.877
	<u>166.236.230</u>	<u>169.963.877</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(187.644)</u>	<u>(187.644)</u>
	<u>169.982.490</u>	<u>173.710.137</u>

Reserva legal:

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene completamente constituida la reserva legal.

Otras reservas:

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

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

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

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

c) Dividendos

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

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

Con fecha 25 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 4.140.161 euros (correspondiente a 0,02104861 euros por acción) a cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y a cargo de las reservas disponibles de la Sociedad por importe de 3.727.647 euros (correspondiente a 0,01895139 euros por acción). El respectivo pago se hizo efectivo el día 7 de mayo de 2019.

Con fecha 30 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 11 de octubre de 2019 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Euros
Beneficio bruto obtenido desde el 01/01/2019 hasta el 30/09/2019	6.363.393
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	(187.644)
(Dotaciones obligatorias a reservas 10%)	
= Importe máximo de posible distribución	6.175.749
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2019 propuesto	3.600.000
Situación de Tesorería	3.556.069
(Pasivos Exigibles)	(21.135.572)
+ Activos realizables	21.819.937
= Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	4.240.434
(Dividendo a cuenta Resultados 2019 propuesto)	3.600.000
= Excedente	640.434

d) Propuesta de distribución del resultado:

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

	2019	2018
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	9.756.109	6.935.720
Aplicación		
Dividendos	6.156.109	4.140.161
Dividendo activo a cuenta	3.600.000	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	
	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	175.513.938	158.979.142
Otros pasivos financieros	2.710.306	3.129.841
	<u>178.224.244</u>	<u>162.108.983</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	453.355	388.384
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	285.680	277.205
Acreedores varios	1.443.614	2.459.244
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.569	4.664
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	211.036	714.762
Otros pasivos corrientes	247.681	-
Anticipos de clientes	14.819	-
	<u>2.659.754</u>	<u>3.844.259</u>
	<u>180.883.998</u>	<u>165.953.242</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).

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	28
Ratio de operaciones pagadas	28	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	50
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.960.739	4.273.998
Total pagos pendientes	17.381	23.239

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:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	12.567.284	92	8.816.664	89
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	1.041.765	8	1.122.990	11
	<u>13.609.049</u>	<u>100</u>	<u>9.939.654</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 2019 y 2018 ascienden a 593.648 euros y 326.302 euros respectivamente.

b) Gastos de personal

	31/12/2019	31/12/2018
Sueldos, salarios y asimilados	26.297	24.461
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo de empresa	8.486	8.108
	<u>34.783</u>	<u>32.569</u>

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

	31/12/2019	31/12/2018
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:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
	-	1	-	1

No hay consejeros en plantilla.

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han devengado gastos por indemnizaciones de personal.

c) Otros gastos de explotación

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

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	93.505	490
Servicios de profesionales independientes	265.024	273.635
Primas de Seguros	235.543	162.146
Servicios bancarios y similares	819	4.124
Otros servicios	3.172.316	2.827.574
	<u>3.767.207</u>	<u>3.267.969</u>
Tributos		
Impuesto sobre bienes inmuebles	525.974	249.615
Otros gastos	15.258	7.410
	<u>541.232</u>	<u>257.025</u>
	<u>4.308.439</u>	<u>3.524.994</u>

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dictas a los consejeros que a 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a 14.300 euros y 11.440 euros respectivamente (Nota 15 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos financieros:		
Beneficios en la adquisición de deudas con empresas del grupo (Blackstone)	-	8.221.800
Ingresos financieros préstamos concedidos	2.312.407	2.154.029
Ingresos por dividendos filiales	649.417	792.153
Otros ingresos financieros	12.114	12
	<u>2.973.938</u>	<u>11.167.994</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(2.877.223)	(1.830.792)
Gastos de formalización de préstamo bancario	(708.229)	(445.998)
Otros gastos financieros	(28.017)	(10.566)
	<u>(3.613.469)</u>	<u>(2.287.356)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	3.631.524	(5.557.281)
	<u>2.991.993</u>	<u>3.323.357</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 2019:

	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	9.756.109	-	9.756.109	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes (Nota 7)	(3.631.524)	-	(3.631.524)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	6.124.585	-	6.124.585	-	-	-

Ejercicio 2018:

	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	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	-	-	-

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 2019 ni durante el ejercicio 2018.

El total de bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 Sociimi.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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)

	31/12/2019	31/12/2018
VA	17.818	4.025.186
Retenciones a cobrar	1.236.519	1.122.961
	1.254.337	5.148.147

b) Deudas con la Administración Pública (Nota 11)

	31/12/2019	31/12/2018
IVA	210.139	166.869
Retenciones practicadas	(888)	545.631
Organismos de la Seg. Social	1.785	2.262
	<u>211.036</u>	<u>714.762</u>

14. COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene otros compromisos.

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 14.300 euros y 11.440 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 2019 y 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

La Sociedad no cuenta con personal que ejerza rol de alta dirección 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	2019	2018
Creditos con empresas del grupo (Nota 8)		
Olimpo Asset 1, S.A.	5.684.675	5.820.828
Olimpo Asset 3, S.A.	19.182.747	19.593.093
Olimpo Asset 2, S.A.	4.456.108	4.482.232
Olimpo Asset 4, S.A.	32.333.134	32.522.686
Olimpo Asset 5, S.A.	15.727.538	15.819.740
Olimpo Asset 6, S.A.	11.345.271	11.411.783
Olimpo Asset 7, S.A.	5.355.122	5.386.516
Olimpo Asset 8, S.A.	6.853.191	6.893.367
Total	100.937.785	101.930.246
Cuentas a cobrar a empresas del grupo (Nota 8)		
Olimpo Asset 1, S.A.	35.879	68.364
Olimpo Asset 3, S.A.	138.604	295.519
Olimpo Asset 2, S.A.	34.825	10.134
Olimpo Asset 4, S.A.	241.767	63.774
Olimpo Asset 5, S.A.	132.197	60.177
Olimpo Asset 6, S.A.	92.840	41.007
Olimpo Asset 7, S.A.	46.218	21.787
Olimpo Asset 8, S.A.	58.227	27.040
Bankinter Securities SV, S.A.	-	1.167
Total	780.356	588.968
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 11)		
Sierra Spain Shopping Centers Services S.A.U. (*)	(284.512)	(272.872)
Sierra Portugal S.A.	-	(2.000)
Bankinter, S.A. (*)	(1.168)	-
Total	(285.680)	(274.872)

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Gastos de explotación	31/12/2019	31/12/2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A.U. (*)	1.323.627	1.184.996
Bankinter, S.A. (*)	1.516.405	1.343.030
Bankinter Segurites, SV	(2.333)	14.000
Sierra Portugal, S.A.	(2.000)	2.000
	2.835.699	2.544.026
Prestación de servicios		
Olimpo Asset 1, S.A.	38.819	45.191
Olimpo Asset 3, S.A.	137.251	158.166
Olimpo Asset 2, S.A.	38.851	45.180
Olimpo Asset 4, S.A.	244.243	271.311
Olimpo Asset 5, S.A.	230.510	241.378
Olimpo Asset 6, S.A.	156.046	165.141
Olimpo Asset 7, S.A.	83.208	87.610
Olimpo Asset 8, S.A.	102.917	108.995
	1.031.845	1.122.972
Ingresos financieros		
Olimpo Asset 1, S.A.	109.877	137.693
Olimpo Asset 3, S.A.	371.306	581.421
Olimpo Asset 2, S.A.	107.271	50.202
Olimpo Asset 4, S.A.	778.348	364.262
Olimpo Asset 5, S.A.	378.605	239.795
Olimpo Asset 6, S.A.	273.112	229.354
Olimpo Asset 7, S.A.	128.913	280.001
Olimpo Asset 8, S.A.	164.975	271.300
	2.312.407	2.154.029

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

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

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

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

17. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

31 de diciembre de 2018

Durante el ejercicio 2019 no se ha realizado ninguna adquisición.

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 Infinitwisdom - 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.

Contraprestación	Total	Olimpo Asset 5 S.A.	Olimpo Asset 6 S.A.	Olimpo Asset 7 S.A.	Olimpo Asset 8 S.A.
Efectivo pagado	28.283.149	12.222.280	4.467.886	4.350.324	5.222.559
Gastos relacionados con las adquisiciones	101.986	38.963	28.175	15.885	18.962
Préstamo con accionistas adquiridos	(25.055.602)	(11.014.736)	(4.487.985)	(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	87.093.909	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)	(8.793.191)	(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	2.264.034	1.982.699	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 5 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.

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 2019 por importe de 3.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19 %.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018, 19 de noviembre de 2018, 25 de abril de 2019 y 30 de septiembre de 2019, 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 Artes	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leiza - País Vasco, España	22 marzo 2017
Local Comercial Forum Sport Galana	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 junio 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.	Bilbao - País Vasco, España	5 octubre 2017
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017
Portuño Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Porrião, 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 do 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. Vamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017
MIC Leria Shopping	Olimpo Asset 5, S.A.	Leria, Portugal	30 enero 2018
Worlen Leria Shopping	Olimpo Asset 5, S.A.	Leria, Portugal	30 enero 2018
Sporzone Leria Shopping	Olimpo Asset 5, S.A.	Leria, Portugal	30 enero 2018
MIC St. António dos Cavaleiros	Olimpo Asset 6, S.A.	St. António dos Cavaleiros, Loures, Portugal	30 enero 2018
MIC Mém Martins	Olimpo Asset 7, S.A.	Mém Martins, Portugal	30 enero 2018
MIC Quinta do Conde	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde, Portugal	30 enero 2018
Mercadona del Campo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Alcorcón del Campo, España	09 febrero 2018
Tim Hortons	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Alca 4, 157, Madrid, España	31 mayo 2018
Manigo León	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Oroño II 11, León, España	31 mayo 2018
Stradivarius Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rua de Uriz, 28, Vigo, España	31 mayo 2018
Stradivarius Viloria	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	C/ de Los Fueros, 23, Viloria, España	31 mayo 2018
Stradivarius Pamplona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	C. Emilio Arrieta, 2, Pamplona, España	31 mayo 2018
Stradivarius Mallorca	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Plaza del Olivar, 1, Mallorca, España	31 mayo 2018
Menium 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
Ora Getafe	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Getafe, España	23 octubre 2018
Contigra Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander, España	27 octubre 2018
Manigo Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vigo, España	18 diciembre 2018
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Burgos, España	28 marzo 2019
Mercadona Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada, España	27 abril 2019
Zara Kids San Sebastian	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	San Sebastian, España	19 junio 2019

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 41.738 euros (2018: 41.000 euros).

Adicionalmente, en el ejercicio 2019 se devengaron por otros servicios de verificación un importe de 17.306 euros (2018: 17.000 euros).

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros, el brote de coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el 14 de marzo fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se ha iniciado la desescalada por fases que permite la apertura con restricciones de ciertos locales. Asimismo, el 19 de marzo el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados.

La Sociedad cuenta con una cartera de 24 activos de los que 11 permanecen abiertos al público de forma total o parcial. Esta tipología de activos representa aproximadamente el 50,6% de las rentas anuales generadas por la Sociedad, es decir, aproximadamente €6,2M y, por el momento, no se prevé un impacto en dichas rentas por la situación actual en la medida en que permanecen operativos y con elevado volumen de actividad. Para el resto de los activos la cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están analizando caso por caso la situación individual de cada uno de los operadores, valorando opciones que permitan paliar las consecuencias que esta situación sobrevenida pueda llegar a provocar, defendiendo en todo caso los intereses de la Sociedad y de sus accionistas. La estrategia de negociación se basa en aplazamientos, moratorias y bonificaciones de rentas, antes que en condonaciones de las rentas.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en los presentes estados financieros.

OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio terminado de 2019

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 382,3 millones de euros (a precio de mercado a 31 de diciembre de 2019) en España y Portugal, contando con un total de 37 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-hiper: 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)
- PREOFI – 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-hiper Continente en Lisboa (Portugal).

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

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

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

- Chavomagnata, 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.
- Tendersplender 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.

Durante el año de 2019, Olimpo Real Estate, SA ha realizado 3 adquisiciones directas de activos en España:

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

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 tres préstamos hipotecarios a fin de facilitar la ejecución del plan de negocio de la sociedad en lo que respecta a las adquisiciones futuras, así como cubrir las necesidades generales corporativas.

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

1.4 Estructura organizativa

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

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

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 2,4 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 12.567.284 euros en el año 2019.

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe total de 6.764.116 euros.

En cuanto al total efectivo asciende en 2019 a un total de 4.510.819 euros y el patrimonio neto a un total de 195.808.120 euros.

La Sociedad ha cerrado el tercer año 2019 con un resultado positivo de 9.756.109 euros. Los administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido desde el principio de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2019 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 de 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

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros, el brote de coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el 14 de marzo fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se ha iniciado la desescalada por fases que permite la apertura con restricciones de ciertos locales. Asimismo, el 19 de marzo el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados.

La Sociedad cuenta con una cartera de 24 activos de los que 11 permanecen abiertos al público de forma total o parcial. Esta tipología de activos representa aproximadamente el 50,6% de las rentas anuales generadas por la Sociedad, es decir, aproximadamente €6,2M y, por el momento, no se prevé un impacto en dichas rentas por la situación actual en la medida en que permanecen operativos y con elevado volumen de actividad. Para el resto de los activos la cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su

calidad de gestor) están analizando caso por caso la situación individual de cada uno de los operadores, valorando opciones que permitan paliar las consecuencias que esta situación sobrevenida pueda llegar a provocar, defendiendo en todo caso los intereses de la Sociedad y de sus accionistas. La estrategia de negociación se basa en aplazamientos, moratorias y bonificaciones de rentas, antes que en condonaciones de las rentas.

5. INFORMACIÓN I+D+I

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2019 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos.

- Cotización a 21/12/2019 (€/acción): 0,99 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -1% (precio de salida 1,00 €)
- Capitalización bursátil al cierre de 2019: 194.728.258,89 € (sobre un número de acciones de 196.695.211)
- Cotización máxima del periodo: 1,02 €
- Cotización mínima del periodo: 0,98 €
- Volumen negociado (títulos): 2.063.745 acciones
- Volumen total negociado (sin bloques): 243.745 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 2019 los accionistas de La Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% capital
Bankinter S.A.	7,48%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	2,54%
<i>Subtotal Grupo Bankinter</i>	<i>10,02%</i>
Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	3,36%
Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.	1,93%
Mapfre Vida, S.A.	0,36%
Mapfre Seguros Gerais, S.A.	0,15%
Verti Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros ⁽¹⁾	0,15%
<i>Subtotal Grupo Mapfre</i>	<i>6,10%</i>
Corporación Juan Segarra S.L.	5,29%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ⁽²⁾	3,75%

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

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2019 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHO EUROS (7.867.808€), con arreglo al siguiente desglose:
 - i) con cargo a los beneficios del ejercicio 2018, en la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO SESENTA Y UN EUROS (4.140.161€);

- ii) ii) con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS (3.727.647€)

- 2 Dividendo por un importe bruto total de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (3.600.000€) a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio de 2019, a todos los accionistas, en base al Estado Contable de Liquidez y la cuenta de Pérdidas y Ganancias a fecha 30 de septiembre de 2019.

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 2019.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

El Grupo se centrará en 2020 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

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.

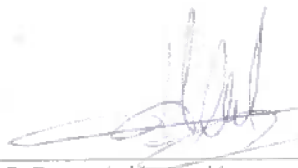


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Inigo Dago Elorza, secretario no consejero.



D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

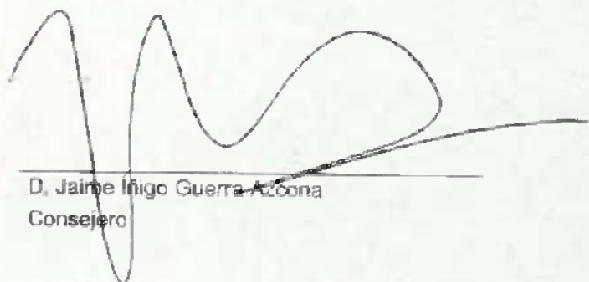


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.



D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

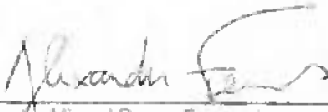


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.


D. Alexandre Miguel Durao Fernandes
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.



D. Francisco Javier Sánchez Calvo
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN,
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (49 páginas para las Cuentas Anuales y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.



D. Javier Nieto Jáuregui
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión consolidado

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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

Valoración posterior al reconocimiento inicial de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias ascienden a 360.693 miles de euros y representan el 96% del total del activo consolidado.

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

A este fin, el Grupo compara al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado de las mismas obtenido a través de valoraciones de expertos independientes.

Las inversiones inmobiliarias han sido explicadas de forma detallada en la nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección a 31 de diciembre de 2019 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación por escrito de su parte y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Pruebas selectivas para contrastar la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología descrita en las notas 2 y 3.3.
- Comparación del valor contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en la tasación.

Por último, hemos comprobado que los desgloses incluidos en las notas 2, 3.3 y 7 de la memoria consolidada adjunta resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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



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

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 prohiban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Goretti Álvarez González (20208)

29 de mayo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/ZC/06864
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

**Cuentas Anuales Consolidadas
31 de diciembre de 2019**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a loop.

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 2019

Nota		Página
	Balance consolidado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	5
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	6
	Estado de flujos de efectivo consolidado	8
	Memoria de 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	17
	3.3 Inversiones inmobiliarias	17
	3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	18
	3.5 Activos financieros	18
	3.6 Patrimonio neto	18
	3.7 Pasivos financieros	19
	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	22
	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	27
7	Inversiones inmobiliarias	28
8	Análisis de instrumentos financieros	31
9	Préstamos y partidas a cobrar	35
10	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36
11	Fondos propios	36
12	Débitos y partidas a pagar	40
13	Ingresos y gastos	41
14	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	43
15	Compromisos	45
16	Consejo de Administración y alta dirección	45
17	Otras operaciones con partes vinculadas	46
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012	47
19	Honorarios de auditores de cuentas	49
20	Hechos posteriores al cierre	49

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIO 2019 Y 2018

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		1.680	2.100
Inmovilizaciones materiales		193	225
Inversiones inmobiliarias	7	360.693.098	344.532.632
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	1.112.377	392.231
Activos por impuestos diferidos	14	678.786	350.796
Total activo no corriente		362.486.134	345.977.984
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.658.088	6.879.823
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	41.267	222.892
Créditos con las Administraciones Públicas	9 y 14	1.326.951	5.354.130
Deudores varios	8 y 9	289.870	1.102.601
Percepciones a corto plazo		608.254	795.549
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	9.526.392	7.839.846
Total activo corriente		11.792.734	15.515.018
TOTAL ACTIVO		374.278.868	361.493.002

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 2019.

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

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
Capital	11	19.669.521	19.669.521
Reservas	11	166.780.240	173.813.929
Resultados de ejercicios anteriores	11	(187.644)	(187.644)
Resultado consolidado del ejercicio		9.409.900	3.629.678
Dividendo activo a cuenta	11	(3.600.000)	(2.795.559)
Total patrimonio neto		192.072.017	194.119.925
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		178.331.564	162.158.381
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	175.513.938	158.979.141
Otros pasivos financieros	6 y 12	2.817.626	3.179.240
		178.331.564	162.158.381
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		453.355	388.384
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	453.355	388.384
Otros pasivos financieros		35.333	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.386.599	4.816.312
Proveedores otras partes vinculadas	8, 12 y 17	295.804	282.406
Pasivos por impuesto corriente	12 y 14	85.030	204.541
Otros acreedores	8 y 12	2.114.908	2.884.693
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 14	595.285	1.156.045
Otros pasivos corrientes	8 y 12	295.572	288.622
		3.875.287	5.204.696
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		374.278.868	361.493.002

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 2019.

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 2019 Y 2018

(Expresadas en Euros)

	Notas	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios		22.696.969	18.726.094
Prestaciones de servicios	13	22.696.969	18.726.094
Otros ingresos explotación		10.928	515
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		10.928	515
Gastos de personal	13	(34.783)	(32.569)
Sueldos, salarios y asimilados		(28.296)	(24.461)
Cargas sociales		(8.487)	(8.108)
Otros gastos de explotación	13	(5.197.541)	(4.628.999)
Servicios exteriores		(4.453.852)	(4.200.673)
Otros gastos de gestión corriente		(743.689)	(428.326)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	(5.309.967)	(5.036.544)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		841.126	(3.278.080)
Deterioros y pérdidas	7	841.126	(3.278.080)
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	6	-	944.502
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.006.732	6.894.919
Ingresos financieros		12.169	8.221.612
Gastos financieros		(3.613.469)	(11.233.743)
RESULTADO FINANCIERO	13	(3.601.300)	(3.011.931)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.405.432	3.882.988
Impuesto sobre beneficios	14	1.468	(53.310)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.406.900	3.829.678

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 2019.

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
2019 Y 2018**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2019 Y 2018**

(Expresados en Euros)

	Notas	2019	2018
Resultado consolidado del ejercicio	14	9.409.900	3.629.678
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		9.409.900	3.629.678

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 2019.

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
2019 Y 2018**

(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 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)	-	(2.795.556)	(4.917.380)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(8.118)	681.593	(673.475)	-	-
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	19.669.521	173.813.929	(187.644)	3.629.678	(2.795.556)	194.129.928
SALDO, FINAL EJERCICIO 2018	19.669.521	173.813.929	(187.644)	3.629.678	(2.795.556)	194.129.928
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	9.409.900	-	9.409.900
Operaciones con socios y propietarios:						
Distribución de dividendos	-	-	(6.935.720)	-	(804.441)	(7.740.161)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(7.033.689)	6.935.720	(3.629.678)	-	(3.727.647)
SALDO, FINAL EJERCICIO 31 DE DICIEMBRE DE 2019	19.669.521	166.780.240	(187.644)	9.409.900	(3.600.000)	192.072.017

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 2019.

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 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.405.432	3.682.988
Ajustes del resultado:			
Ingresos financieros	13	(12.169)	(8.221.812)
Gastos financieros	13	3.613.469	11.233.743
Correcciones valorativas por deterioro	7	(841.126)	3.278.080
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	7	5.309.967	5.036.548
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	6	-	(944.502)
Cambios en el capital corriente:			
Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 9	994.356	(462.420)
Otros activos corrientes		4.007.368	(4.025.186)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 12	(247.175)	216.865
Otros pasivos corrientes		(561.853)	(2.303.571)
Otros activos y pasivos no corrientes		118.240	1.438.670
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(2.775.298)	(10.440.533)
Cobros de intereses		12.169	8.221.812
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(223.223)	(1.824.879)
Otros cobros (pagos)		294.244	(555.965)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		18.994.401	4.329.835
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Cobros por inversiones:			
Efectivo proveniente de combinación de negocios	6	-	1.336.772
Pagos por inversiones:			
Inmovilizaciones materiales		-	(257)
Inversiones inmobiliarias	6 y 7	(21.666.615)	(121.535.866)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(21.666.615)	(120.199.351)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión de deudas con equidades de crédito	8	15.826.568	238.533.143
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	6	-	(131.876.000)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Dividendos	11	(11.467.808)	(4.917.380)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		4.358.760	101.739.763
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.686.546	(14.129.753)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	10	7.839.846	21.969.599
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	10	9.526.392	7.839.846

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 2019.

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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 2019 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 2019, Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante del Grupo ORES formado por las siguientes sociedades: Olimpo Asset 1, S.A., Olimpo Asset 2, S.A., Olimpo Asset 3, S.A., Olimpo Asset 4, S.A., Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A., sociedades dependientes (Nota 1.2).

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 2019		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)	1.248.161	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)	16.653.526	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 6, S.A.	Maia (Portugal)	13.255.763	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 7, S.A.	Maia (Portugal)	8.072.557	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
Olimpo Asset 8, S.A.	Maia (Portugal)	9.736.377	100%	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	30/01/18	Integración global	Inmobiliaria
		54.832.064					

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					

Transacciones en 2019:

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

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. pasaron a formar parte del Grupo el 30 de enero de 2018 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 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.

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

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 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 semestralmente, valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada periodo 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 2019 presentan como información comparativa el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.

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 2019 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, mas 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 de las sociedades del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

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

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 consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes.

1. No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
2. El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
3. Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
4. La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido; y
5. El ajuste necesario resultante de los puntos 1, 3 y 4 anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

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

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

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

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

3.2 Inmovilizado intangible

Aplicaciones Informáticas

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupada 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%

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

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

3.5 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

3.7 Pasivos financieros

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

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

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

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Régimen SOCIMI:

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

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

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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, 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.

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

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

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

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

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

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes.

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

3.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el 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,

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

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

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

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

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

3.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.13 Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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).

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

a) Aportación no dineraria

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

b) Fusión y escisión

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

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

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

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

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio, permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones indicadas en la Nota 3.15.b).

3.16 Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en los presentes estados financieros consolidados.

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

Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas.

3.17 Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendador

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

4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 la ratio de apalancamiento financiero neto es 45,22% (31 de diciembre de 2018: 42,87%). Se calcula como (Deuda financiera - Caja) / (Deuda financiera + Patrimonio neto).

	31/12/2019	31/12/2018
Deuda financiera	175.967.293	159.367.525
Patrimonio Neto	192.072.018	194.129.925
Caja	9.526.392	7.839.846
Apalancamiento neto	45,22%	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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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 2019

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2019	España	Portugal	TOTAL 31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	22.696.969	-	22.696.969	12.567.246	10.129.723	22.696.969
Otros ingresos de explotación	10.766	162	10.928	9.958	970	10.928
Otros gastos de explotación	(4.593.088)	(504.453)	(5.197.541)	(4.308.440)	(889.101)	(5.197.541)
Gastos de personal	-	(34.783)	(34.783)	(34.783)	-	(34.783)
Amortización de las inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado	(5.309.967)	-	(5.309.967)	(2.319.879)	(2.990.088)	(5.309.967)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	841.126	-	841.126	(181.852)	1.022.958	841.126
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.645.806	(839.074)	13.006.732	5.782.270	7.374.462	13.006.732
Ingresos financieros	2	12.167	12.169	12.314	55	12.169
Gastos financieros	(3.613.469)	-	(3.613.469)	(3.613.469)	-	(3.613.469)
RESULTADO FINANCIERO	(3.613.467)	12.167	(3.601.300)	(3.601.355)	55	(3.601.300)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.032.339	(826.907)	9.405.432	2.180.915	7.274.517	9.405.432
Impuesto sobre beneficios	-	4.468	4.468	-	4.468	4.468
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.032.339	(822.439)	9.409.900	2.180.915	7.278.985	9.409.900

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)
Diferenda negativa de combinaciones de negocio	944.502	-	944.502	-	944.502	944.502
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.348.791	(653.872)	6.694.919	2.459.893	4.208.827	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)	(3.065.544)	(8.946.387)	(3.011.931)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.336.847	(653.859)	3.682.988	3.423.848	(4.740.660)	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	3.423.848	(4.794.170)	3.629.678

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 2019

	Inmobiliario	Corporativo	TOTAL 31/12/2019	España	Portugal	TOTAL 31/12/2019
Inmovilizado intangible	-	1.680	1.680	1.680	-	1.680
Inmovilizaciones materiales	193	-	193	-	193	193
Inversiones inmobiliarias	360.693.098	-	360.693.098	211.682.340	149.011.058	360.693.098
Otros activos no corrientes	1.112.377	-	1.112.377	1.112.344	33	1.112.377
Activos por impuestos diferidos	-	678.786	678.786	-	678.786	678.786
ACTIVO NO CORRIENTE	361.805.668	680.466	362.486.134	212.795.064	149.890.070	362.486.134
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	331.137	1.326.951	1.658.088	1.443.751	214.337	1.658.088
Periodificaciones a corto plazo	608.254	-	608.254	513.828	94.426	608.254
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	3.526.392	3.526.392	4.510.919	5.015.573	9.526.392
ACTIVO CORRIENTE	939.391	10.853.343	11.792.734	6.468.498	5.324.336	11.792.734
TOTAL ACTIVO	362.745.059	11.533.809	374.278.868	219.263.562	155.214.406	374.278.868
Deudas con entidades de crédito	175.513.938	-	175.513.938	175.513.938	-	175.513.938
Otros pasivos financieros	2.817.626	-	2.817.626	2.710.396	107.230	2.817.626
PASIVO NO CORRIENTE	178.331.564	-	178.331.564	178.224.334	107.230	178.331.564
Deudas a corto plazo	453.355	-	453.355	453.355	-	453.355
Otros pasivos financieros	35.333	-	35.333	34.411	922	35.333
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.706.284	680.315	3.386.599	2.235.379	1.151.220	3.386.599
PASIVO CORRIENTE	3.194.972	680.315	3.875.287	2.723.145	1.152.142	3.875.287
TOTAL PASIVO	181.526.536	680.315	182.206.851	180.947.389	1.259.462	182.206.851

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	345.975.684	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
Efectivo y 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

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

6 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

31 de diciembre de 2019

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante no adquirió ninguna sociedad.

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., 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., 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., 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., 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 pagó 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.

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 2019 corresponden a los siguientes activos:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario y otras instalaciones	Anticipos y inmovilizado en curso	TOTAL
Valor contable a 31/12/2017	45.487.555	128.948.910	514.708	-	-	174.951.173
Combinaciones de negocios (Nota 6)	21.758.477	65.275.432	-	-	-	87.033.909
Altas	56.566.436	26.501.715	4.844.951	-	3.037.500	90.951.602
Pérdidas por deterioro reconocidas en el periodo	-	(3.278.080)	-	-	-	(3.278.080)
Dotación para amortización	-	(4.097.152)	(918.940)	-	-	(5.014.092)
Saldo a 31/12/2018	123.812.578	213.351.835	4.430.719	-	3.037.500	344.632.622
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	344.632.622
Altas	11.735.912	8.490.499	265.753	250	36.441	20.528.855
Traspasos	(1.498.015)	4.627.794	107.721	-	(3.037.500)	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-	-	-
Reversiones / (Pérdidas) por deterioro reconocidas en el periodo	-	841.126	-	-	-	841.126
Dotación para amortización	-	(4.876.273)	(432.992)	(250)	-	(5.309.515)
Saldo a 31/12/2019	134.050.475	222.234.981	4.371.201	-	36.441	360.693.098
Coste	134.050.475	234.681.038	6.197.407	250	36.441	374.967.611
Amortización acumulada	-	(9.869.270)	(1.826.206)	(250)	-	(11.695.726)
Pérdidas por deterioro	-	(2.578.787)	-	-	-	(2.578.787)
Valor contable a 31/12/2019	134.050.475	222.234.981	4.371.201	-	36.441	360.693.098

El Grupo ha adquirido los siguientes activos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:

- Con fecha 28 de marzo de 2019, el Grupo adquiere un local comercial en Burgos, que cuenta con una superficie de 724 m2 y está arrendada a la Compañía Stradivarius. El importe de la adquisición asciende a 5.250.000 euros.
- Con fecha 23 de abril de 2019, el Grupo finaliza la compra de un local comercial en Granada. En 2018 el Grupo firmó un contrato de compraventa para la adquisición de este inmueble en una fase de construcción y ha pagó el importe de 3.037.500 euros en concepto de anticipo. Este local comercial cuenta con una superficie de 3.296 m2 y está arrendada a la Compañía Mercadona. El importe de la adquisición asciende a 6.750.000 euros.
- Con fecha 19 de junio de 2019, el Grupo adquiere un local comercial en San Sebastián, que cuenta con una superficie de 729 m2 y está arrendada a la Compañía Zara Kids. El importe de la adquisición asciende a 10.900.000 euros.
- El importe total de gastos relacionados con estas adquisiciones asciende a 509.989 euros.

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

- Con fecha 30 de enero de 2018, el Grupo adquirió las sociedades Olimpo Asset 5, S.A., Olimpo Asset 6, S.A., Olimpo Asset 7, S.A. y Olimpo Asset 8, S.A. cuyas inversiones inmobiliarias se encuentran detalladas en la Nota 6.
- Con fecha 9 de febrero de 2018, el Grupo adquirió 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 ascendió a 6.600.000 euros.

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

- Con fecha 31 de mayo de 2018, el Grupo adquirió 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 ascendieron a 4.950.000 euros y 3.875.000 euros respectivamente
- Con fecha 12 de junio de 2018, el Grupo adquirió 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 ascendió 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 adquirió 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, Torrevinos y Franck Porvost. El importe de la adquisición ascendió a 31.600.000 de euros.
- Con fecha 23 de octubre de 2018, el Grupo adquirió 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 ascendió 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 adquirió 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 ascendió a 12.600.000 de euros.
- Con fecha 28 de diciembre de 2018, el Grupo adquirió 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 ascendió a 6.500.000 de euros.
- El importe total de gastos relacionados con estas adquisiciones ascendió a 2.129.596 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 f). A 31 de diciembre de 2019 se ha revertido deterioro por importe de 1.214.537 euros en los inmuebles de Portugal: Quinta do Conde (464.196 euros) y Mem Martins (339.349 euros), Braga Continente Bom Dia (178.533 euros) y Leça do Balio (40.880 euros) y en los Inmuebles de España: León (100.179 euros), Cádiz (61.878 euros), Mallorca (24.352 euros) y Vigo (5.170 euros). Por otro lado, se ha registrado deterioro por importe de 373.411 euros en los inmuebles en España: Mango Vigo (192.415 euros), Granada (65.268 euros), Berango (59.932 euros), y Pamplona (55.796 euros). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro de 2.578.787 (Portugal: 1.494.158 euros y España: 1.084.629 euros).

A 31 de diciembre 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). Al final del periodo de 2018 el Grupo tenía un deterioro acumulado de 3.419.913 euros (Portugal: 2.517.116 euros y España: 902.797 euros).

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias:

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

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por arrendamiento	22.696.969	18.726.094
Otros ingresos ordinarios	10.766	26
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.593.088)	(4.007.207)

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
Menos de un año	21.394.940	16.430.872
Entre uno y cinco años	67.696.149	38.484.694
Más de cinco años	126.936.668	181.527.852
Contratos renovados automáticamente *	2.394	3.199.924
	<u>216.030.151</u>	<u>239.643.342</u>

* Se renuevan anualmente sin vencimiento final.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo no mantiene bienes bajo arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 adicionales a las inversiones inmobiliarias detalladas en esta nota.

c) Seguros

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

d) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 38,3 millones de euros) (31 de diciembre de 2018: 140 millones de euros y 35 millones de euros).

e) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

Al 31 de diciembre de 2019 las instalaciones técnicas del inmueble de Portimão, con un coste de 978.982 euros, se encuentran totalmente amortizadas y todavía en uso. Al 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados y todavía en uso.

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

f) Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2019 se ha revertido deterioro por importe de 1.214.537 euros en los inmuebles de Portugal: Quinta do Conde (464.196 euros) y Mem Martins (339.349 euros), Braga Continente Bom Dia (178.533 euros) y Leça do Balio (40.880 euros) y en los inmuebles de España: León (100.179 euros), Cádiz (61.878 euros), Mallorca (24.352 euros) y Vigo (5.170 euros). Por otro lado, se ha registrado deterioro por importe de 373.411 euros en los inmuebles en España: Mango Vigo (192.415 euros), Granada (65.268 euros), Berango (59.932 euros), y Pamplona (55.796 euros). Al final del periodo el Grupo tiene un deterioro de 2.578.787 (Portugal: 1.494.158 euros y España: 1.084.629 euros).

A 31 de diciembre 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). Al final del periodo de 2018 el Grupo tenía un deterioro de 3.419.913 (Portugal: 2.517.116 euros y España: 902.797 euros).

Para las inversiones inmobiliarias adquiridas en España en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 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				
	Valores representativos de deuda		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	1.112.377	992.231	1.112.377	992.231
	<u>1.112.377</u>	<u>992.231</u>	<u>1.112.377</u>	<u>992.231</u>
Activos financieros a corto plazo				
	Valores representativos de deuda		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	331.137	1.325.493	331.137	1.325.493
	<u>331.137</u>	<u>1.325.493</u>	<u>331.137</u>	<u>1.325.493</u>

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					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	175.513.938	158.979.141	2.817.626	3.179.240	178.331.564	162.158.381
	<u>175.513.938</u>	<u>158.979.141</u>	<u>2.817.626</u>	<u>3.179.240</u>	<u>178.331.564</u>	<u>162.158.381</u>

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos / Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	453.355	388.384	2.741.616	3.455.726	3.194.971	3.844.110
	<u>453.355</u>	<u>388.384</u>	<u>2.741.616</u>	<u>3.455.726</u>	<u>3.194.971</u>	<u>3.844.110</u>

A 31 de diciembre de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a largo plazo por importe de 2.741.616 euros corresponde en su mayor parte a las fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler por importe de 2.517.626 euros (31 de diciembre de 2018: 2.279.240 euros) y al importe de 300.000 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 2018: 900.000).

A 31 de diciembre de 2019, el importe de "Débitos y partidas a pagar" a corto plazo por importe de 2.741.616 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. Adicionalmente, están registrados bajo este epígrafe las fianzas recibidas de inquilinos de la Sociedad por contratos de alquiler por importe de 35.333 euros (31 de diciembre de 2018: 0 euros).

Deudas con entidades de crédito

Con fecha de 29 de enero de 2018, la Sociedad dominante suscribió un préstamo con ING Bank NV – Sucursal en España por un importe de 80 millones de euros, tipo de interés trimestral correspondiente al Euribor más un diferencial de 1,40% y vencimiento a 29 de 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
Camefour 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, los cuales se cumplen al cierre del ejercicio de 2019.

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

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

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

El préstamo tiene un tramo de 22.020.300 euros que devenga un tipo de interés anual fijo de 1,797%, y tres otros tramos más, un de 6 110.900 euros que devengará intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%, un de 6.868.800 euros que devengará un tipo de interés variable que resulta de la suma del Euribor (con un suelo de 0%) con el margen (1,35%), y un de 3.300.000 euros que devengará intereses a un tipo de interés anual fijo de 1,35%. Los periodos de interés tendrán una duración de 3 meses.

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

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

Los inmuebles referidos en las líneas anteriores son los siguientes:

España

Stradivarius Vigo	Conforama Santander
Stradivarius Vitona	Mercadona Granada
Stradivarius Pamplona	Mercadona Humanes
Stradivarius Mallorca	Día Getafe
M leniun Retail Park	Mango Vigo

El préstamo obliga al cumplimiento de las siguientes ratios: Ratio de cobertura de intereses de los inmuebles (ICR), Ratio de LTV de los inmuebles (LTV), Mínimo de ingresos operativos de los inmuebles, Ratio Debt to Yield (YoD), Ratio de cobertura de intereses consolidado, Ratio de LTV consolidado, Mínimo de Ingresos operativos consolidado y Ratio Debt to Yield consolidado, los cuales se cumplen al cierre del ejercicio de 2019.

Los intereses devengados bajo los contratos de financiación durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 3.585.452 euros (31 de diciembre de 2018: 2.276.790 euros) que incluyen 708.229 euros (31 de diciembre de 2018: 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 2019 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Activos financieros					Total
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024 posteriores	
Inversiones financieras a largo plazo					1.112.377	1.112.377
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	331.137	-	-	-	-	331.137
Inversiones financieras a corto plazo					-	-
	331.137	-	-	-	1.112.377	1.443.514

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

	Pasivos financieros						
	Años						Total
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	posteriores	
Deudas con entidades de crédito	453.355	-	-	175.513.938	-	-	175.967.293
Otros pasivos financieros	-	433.997	-	72.840	-	2.310.789	2.817.626
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	2.445.812	-	-	-	-	-	2.445.812
Proveedores, partes vinculadas (Nota 12)	295.804	-	-	-	-	-	295.804
	2.741.616	-	-	-	-	-	2.741.616
	<u>3.194.971</u>	<u>433.997</u>	<u>-</u>	<u>175.586.778</u>	<u>-</u>	<u>2.310.789</u>	<u>181.526.535</u>

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
	<u>1.325.493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>992.231</u>	<u>2.317.724</u>

	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	388.384	-	-	-	158.979.141	-	159.367.525
Otros pasivos financieros	-	33.838	125.847	-	19.227	3.000.328	3.179.240
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Otros acreedores	3.173.320	-	-	-	-	-	3.173.320
Proveedores, partes vinculadas (Nota 12)	282.406	-	-	-	-	-	282.406
	3.455.726	-	-	-	-	-	3.455.726
	<u>3.844.110</u>	<u>33.838</u>	<u>125.847</u>	<u>-</u>	<u>158.998.368</u>	<u>3.000.328</u>	<u>166.002.491</u>

9 PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Inversiones financieras a largo plazo	1.112.377	992.231
	<u>1.112.377</u>	<u>992.231</u>
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	41.267	222.892
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	1.326.951	5.554.130
Otros deudores	289.870	1.102.601
	<u>1.658.088</u>	<u>6.879.623</u>
	<u>2.770.465</u>	<u>7.871.854</u>

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 seis meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2019, habían vencido cuentas a cobrar por importe de 41.267 euros (31 de diciembre de 2018: 222.892 euros), si bien no habían sufrido pérdida por deterioro. El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	28.296	222.892
Entre 3 y 6 meses	13.061	-
	41.267	222.892

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:

	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.526.392	7.839.846
	9.526.392	7.839.846

A 31 de diciembre de 2019 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 9.562.143 euros (31 de diciembre de 2018: 7.838.820 euros).

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 2019, 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
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

	31/12/2019	31/12/2018
Reservas de la sociedad dominante		
Reservas no distribuíbles:		
Reserva legal	3.933.904	3.933.904
	<u>3.933.904</u>	<u>3.933.904</u>
Reserva distribuíbles:		
Otras reservas	166.236.230	169.963.877
	<u>166.236.230</u>	<u>169.963.877</u>
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(187.644)</u>	<u>(187.644)</u>
Total de reservas de Sociedad dominante	<u>169.982.490</u>	<u>173.710.137</u>
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	1.079.773	(408.355)
Olimpo Asset 1, S.A.	292.390	(52.834)
Olimpo Asset 2, S.A.	202.426	38.247
Olimpo Asset 3, S.A.	833.653	195.153
Olimpo Asset 4, S.A.	768.791	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)	-
Reservas en sociedades consolidadas	<u>(3.389.893)</u>	<u>(83.852)</u>
	166.592.597	173.626.285

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

Reserva legal:

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 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 25 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó una distribución de un dividendo por importe de 7.867.808 euros a cargo:

- a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 (6.935.720 euros), descontados del reparto de dividendos a cuenta (2.795.559 euros), correspondiente a 0,02104861 euros por acción y
- de las reservas disponibles de la Sociedad (3.727.647), correspondiente a 0,01895139 euros por acción.

El respectivo pago se hizo efectivo el día 7 de mayo de 2019.

Con fecha 30 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 3.600.000 euros. Este dividendo se hizo efectivo el 11 de octubre de 2019 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 2 de julio de 2010.

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

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 01/01/2019 hasta el 30/09/2019	6.363.393
Perdidas procedentes de ejercicios anteriores	(187.644)
Dotaciones obligatorias a reservas 10%	-
Importe máximo de posible distribución	6.175.749
Dividendo bruto a cuenta Resultados 2019 propuesto	3.600.000
Situación de Tesorería	3.556.069
Pasivos Exigibles	(21.135.572)
Activos realizables	21.819.937
Liquidez antes del reparto del dividendo extraordinario	4.240.434
Dividendo a cuenta Resultados 2019 propuesto	3.600.000
Excedente	640.434

d) Propuesta de distribución del resultado

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	9.756.109	6.935.720
Aplicación		
Dividendos	5.156.109	4.140.161
Dividendo activo a cuenta	3.600.000	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

	2019	2018
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	2.130.915	8.423.847
Olimpo Asset 1, S.A.	268.659	345.224
Olimpo Asset 2, S.A.	206.866	164.179
Olimpo Asset 3, S.A.	942.777	638.500
Olimpo Asset 4, S.A.	1.678.253	624.854
Olimpo Asset 5, S.A.	1.378.130	(1.341.721)
Olimpo Asset 6, S.A.	918.180	(1.709.499)
Olimpo Asset 7, S.A.	871.602	(1.757.431)
Olimpo Asset 8, S.A.	1.014.518	(1.758.275)
	9.409.900	3.629.678

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

12 DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	175.513.938	158.979.141
Deudas con terceros	300.000	900.000
Otros pasivos no corrientes	2.517.626	2.279.240
	<u>178.331.564</u>	<u>162.158.381</u>
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	453.355	388.384
Proveedores, otras partes vinculadas (Nota 17)	295.804	282.406
Pasivos por impuesto corriente	85.030	204.541
Deudas con terceros	600.000	-
Acreedores varios	1.546.672	2.880.034
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.569	4.664
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	595.285	1.156.045
Otros pasivos corrientes	295.571	288.622
	<u>3.875.286</u>	<u>5.204.696</u>
	<u>182.206.850</u>	<u>167.363.077</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).

	31/12/2019	31/12/2018
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	28	28
Ratio de operaciones pagadas	28	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	50
	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	4.960.739	4.273.998
Total pagos pendientes	17.381	23.239

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	31/12/2019		31/12/2018	
	Importe	%	Importe	%
España	12.567.246	55	8.816.663	47
Portugal	10.129.723	45	9.909.431	53
	<u>22.696.969</u>	<u>100</u>	<u>18.726.094</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:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Importe	%	Importe	%
Ingresos Ordinarios	22.696.969	100	18.726.094	100
Otros ingresos de explotación	10.928	0	515	0
	<u>22.707.897</u>	<u>100</u>	<u>18.726.609</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 796.002 euros (31 de diciembre de 2018: 605.803 euros).

b) Gastos de personal

	31/12/2019	31/12/2018
Sueldos, salarios y asimilados	26.297	24.461
Cargas Sociales:		
Seguridad Social a cargo de empresa	8.486	8.108
	<u>34.783</u>	<u>32.569</u>

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
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 30 de diciembre de 2019 y 2018 del personal del Grupo es la siguiente:

	31/12/2019		31/12/2018	
	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:

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	77.983	14.612
Servicios de profesionales independientes	330.668	648.794
Primas de Seguros	261.879	242.334
Servicios bancarios y similares	1.989	7.914
Otros servicios	3.781.333	3.287.019
	<u>4.453.852</u>	<u>4.200.673</u>
Otros gastos de gestión corriente:		
Impuesto sobre bienes inmuebles	701.910	409.346
Otros gastos	41.779	18.980
	<u>743.689</u>	<u>428.326</u>
	<u>5.197.541</u>	<u>4.628.999</u>

En la línea de Servicios profesionales independientes se incluyen las dietas a los consejeros por importe de 14.300 euros (31 de diciembre de 2018: 11.440 euros) (Nota 16 a).

d) Resultado Financiero

El desglose del resultado financiero es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos financieros:		
Beneficios en la adquisición de deudas con empresas del grupo	-	8.221.800
Otros ingresos financieros	12.169	12
	<u>12.169</u>	<u>8.221.812</u>
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito	(2.377.223)	(1.830.792)
Penalización por amortización anticipada del préstamo bancario	-	(8.946.378)
Gastos de formalización de préstamo bancario (Nota 8)	(708.229)	(445.998)
Otros gastos financieros	(28.017)	(10.575)
	<u>(3.613.469)</u>	<u>(11.233.743)</u>
	<u>(3.601.300)</u>	<u>(3.011.931)</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 2019

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo Ingresos y gastos del periodo	9.409.900	-	9.409.900
Impuesto sobre Sociedades	(4.468)	-	(4.468)
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio	627.683	(3.973.740)	(3.346.056)
	627.683	(3.973.740)	(3.346.056)
Base imponible (resultado fiscal)	10.037.583	(3.973.740)	6.063.844

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 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

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	31/12/2019	31/12/2018
Del ejercicio	303.858	352.174
Ajustes de ejercicios anteriores	19.664	20.019
Impuesto corriente	323.522	372.193
Impuestos diferidos	(327.990)	(318.883)
Impuesto sobre beneficios	(4.468)	53.310

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

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

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

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 2019 ni durante el ejercicio de 2018.

El total de bases imponibles de la Sociedad dominante pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 totalizan 3.232.316 euros (31 de diciembre de 2018: 2.755.044), con el siguiente desglose.

	31.12.19		
	Bases Imponibles	Impuesto diferido	Limite de utilización
Bases imponibles con registro de impuestos diferidos			
Generado en 2014	13.291	2.791	2026
Generado en 2015	201.668	42.350	2027
Generado en 2016	896.726	188.313	2028
Generado en 2018	1.126.340	236.531	2023
Generado en 2019	994.291	208.801	2024
	<u>3.232.316</u>	<u>678.786</u>	

En el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019 fueron registrados activos por impuestos diferidos por importe de 439.461 euros referentes a bases imponibles de 2.092.672 euros, y compensados activos por impuestos diferidos por importe de 56.101 euros referentes a bases imponibles de 267.148 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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

	31/12/2019	31/12/2018
Impuesto sociedades	79.017	406.009
IVA	17.818	4.025.186
Retenciones a cobrar	1.230.116	1.122.935
	1.326.951	5.554.130

b) Deudas con la Administración Pública

	31/12/2019	31/12/2018
Impuesto sociedades	85.030	204.541
IVA	561.411	560.494
Retenciones practicadas	32.088	593.290
Otras deudas	1.786	2.261
	680.315	1.360.586

15 COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene compromisos de ningún tipo.

16 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2019 los miembros independientes del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han devengado dietas por asistencia a Consejos de Administración por importe de 14.300 euros (31 de diciembre de 2018: 11.440 euros).

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Cuentas a cobrar	
	31/12/2019	31/12/2018
Bankinter Securities, SV	-	1.167
	-	1.167

	Cuentas a pagar	
	31/12/2019	31/12/2018
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A. (*)	284.512	272.872
Bankinter, S.A. (*)	1.167	-
Bankinter Securities, SV	-	2.333
Sierra Portugal, S.A.	10.125	7.201
	295.804	282.406

A continuación, desglosamos las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Gastos de explotación	
	31/12/2019	31/12/2018
Sierra Spain, Shopping Centers Services, S.A. (*)	1.323.627	1.184.996
Bankinter, S.A. (*)	1.514.071	1.343.030
Bankinter Securities, SV	-	14.000
Sierra Portugal, S.A.	249.565	236.859
	3.087.263	2.778.885

(*) 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.

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

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.

- 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 2019 por importe de 3.600.000 euros sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

Distribución de un dividendo de 4.140.161 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2018, después de descontar el reparto del dividendo a cuenta de 2.795.559 euros, sujeto al tipo de gravamen del 19%, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

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.

En abril de 2019, distribución a cargo de reservas de un importe de 3.727.647 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

En junio de 2018, distribución a cargo de reservas de un importe de 1.440.228 euros, disponibles de la sociedad, sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

Con fecha de 21 de junio de 2018, 19 de noviembre de 2018, 25 de abril de 2019 y 30 de septiembre de 2019 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	Valor neto contable
Local Comercial Forum Sport Artea	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Leiza - País Vasco, España	22 marzo 2017	9.265.672
Local Comercial Forum Sport Galaria	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Cendea de Galar - Navarra, España	22 marzo 2017	8.813.667
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	5.855.597 4.380.000
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Cataluña - La Rioja, España	29 septiembre 2017	14.691.234
Hipermercado Carrefour	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Logroño - La Rioja, España	29 septiembre 2017	28.964.514
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Tolosa - País Vasco, España	29 septiembre 2017	8.843.665
Hipermercado Eroski	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Guernika - País Vasco, España	29 septiembre 2017	9.275.961
Local Comercial Decathlon	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Berango - País Vasco, España	3 octubre 2017	11.830.000
Local Comercial Mercadona	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mejorada del Campo - Madrid, España	9 febrero 2018	6.560.569
Local Comercial Tim Hortons	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Alcalá - Madrid, España	31 mayo 2018	5.135.097
Local Comercial Mango	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	León, España	31 mayo 2018	3.768.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Vigo, España	12 junio 2018	3.562.739
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Pamplona, España	12 junio 2018	1.580.000
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Mallorca, España	12 junio 2018	4.082.383
Local Comercial Stradivarius	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Victoria, España	12 junio 2018	3.556.551
Retail Park Majadahonda	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Madrid	20 July 2018	31.893.068
Mercadona Madrid (Humanes)	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Humanes), Madrid	23 october 2018	4.125.455
Dia Madrid	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Santiago Ramón y Cajal (Getafe), Madrid	23 october 2018	3.038.440
Conforama Santander	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Santander	23 october 2018	12.659.666
Mango Vigo	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Rúa do Príncipe, 55, 36202 Vigo, Pontevedra	28 diciembre 2018	6.570.000
Stradivarius Burgos	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle Moneda 10, Burgos	28 marzo 2019	5.362.415
Mercadona, Granada	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Granada	23 april 2019	6.919.000
Zara Kids	Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	Calle San Marcel, San Sebastián	19 junio 2019	10.948.346
				211.682.041

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

Inmueble	Entidad / Participada	Localización	Fecha de adquisición	Valor neto contable
Local Comercial Media Markt	Olimpo Asset 1, S.A.	Braga, Portugal	4 mayo 2017	5.755.830
Supermercado Pingo Doce	Olimpo Asset 2, S.A.	Lisboa, Portugal	3 agosto 2017	5.725.108
Portimão Retail Center	Olimpo Asset 3, S.A.	Portimão, Portugal	15 mayo 2017	18.331.147
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Charneca da Caparica - Setúbal, Portugal	6 octubre 2017	7.116.279
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Cacém - Sintra, Portugal	18 octubre 2017	14.848.684
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	S. Mamede - Porto, Portugal	18 octubre 2017	5.005.812
Supermercado Continente	Olimpo Asset 4, S.A.	Braga, Portugal	18 octubre 2017	9.402.000
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	27.410.559
Local Comercial Worten	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	2.197.289
Local Comercial Sportzone	Olimpo Asset 5, S.A.	Leiria, Portugal	30 enero 2018	1.252.948
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 6, S.A.	São António dos Cavaleiros - Loures, Portugal	30 enero 2018	22.772.959
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 7, S.A.	Mem Martins - Sintra, Portugal	30 enero 2018	13.024.001
Hipermercado Continente	Olimpo Asset 8, S.A.	Quinta do Conde - Sesimbra, Portugal	30 enero 2018	16.132.001
				<u>148.974.616</u>
				<u>360.656.657</u>

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 41.738 euros (2018: 41.000 euros) y otros servicios 17.306 euros (2018: 17.000 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 50.985 euros (2018: 50.140 euros).

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados, el brote de coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el 14 de marzo fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se ha iniciado la desescalada por fases que permite la apertura con restricciones de ciertos locales. Asimismo, el 19 de marzo el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a

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

otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados.

El Grupo cuenta con una cartera de 37 activos de los que 21 permanecen abiertos al público de forma total o parcial. Esta tipología de activos representa aproximadamente el 64% de las rentas anuales generadas por el Grupo, es decir, aproximadamente €14M y, por el momento, no se prevé un impacto en dichas rentas por la situación actual en la medida en que permanecen operativos y con elevado volumen de actividad. Estos ingresos cubren holgadamente los gastos recurrentes anuales (operativos y financieros) del Grupo. Para el resto de los activos la cuantía del efecto es difícil de determinar, sin embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están analizando caso por caso la situación individual de cada uno de los operadores, valorando opciones que permitan paliar las consecuencias que esta situación sobrevenida pueda llegar a provocar, defendiendo en todo caso los intereses de la Sociedad y de sus accionistas. La estrategia de negociación se basa en aplazamientos, moratorias y bonificaciones de rentas, antes que en condonaciones de las rentas.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en los presentes estados.



OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.
Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio de 2019

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 382,3 millones de euros en España y Portugal, contando con un total de 37 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-hiper: 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 Dia en Getafe (Madrid, España) y un Continente en Mem Martins (Portugal)
- 3 hipermercados: tres Continentes Ubicados en Leiria, Loures y Quinta do Conde (Portugal)
- 2 galerías: un Worten y un SportZone en Leiria (Portugal)
- 7 locales en high Street: un Tim Hortons en Madrid, cuatro Stradivarius en Vigo, Vitoria, Mallorca y Pamplona y dos Mango en León y Vigo (España)
- 1 parque de medianas: Milenium RP en Majadahonda (Madrid, España)
- 1 mediana superficie: Conforama en Santander (España)

Finalmente, durante el año de 2019, el Grupo Olimpo Real Estate Socimi, SA ha realizado un total de 3 adquisiciones:

- 1 supermercado: Mercadona en Granada (España)
- 2 locales en high Street: un Stradivarius en Burgos y un Zara Kids en San Sebastián (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 Imobiliários 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 Leiria; Infinitwiscom 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 tres préstamos hipotecarios a fin de facilitar la ejecución del plan de negocio de la sociedad en lo que respecta a las adquisiciones futuras, así como cubrir las necesidades generales corporativas.

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

1.4 Estructura organizativa

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

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

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 2,4 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 22.696.969 euros en el año 2019

El resultado de explotación corresponde a los ingresos menos gastos normales de explotación, incluyendo las amortizaciones, lo que hace un importe consolidado total de 13.006.732 euros.

En cuanto al total efectivo consolidado asciende en 2019 a un total de 9.526.392 euros y el patrimonio neto a un total de 192.072.017 euros.

Olimpo Real Estate Socimi, SA ha cerrado el segundo año 2019 con un resultado positivo consolidado de 9.409.900 euros. Los administradores de la Sociedad siguen fieles a la estrategia establecida habiendo invertido en 2019 en seis tipos de productos diferentes (stand alones o mediana superficie, Retail Parks, hipermercados, mini-hiper, 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

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados, el brote de coronavirus (COVID19) ha causado grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la aparición y propagación del COVID19 han causado la volatilidad del mercado a escala mundial.

Una de las principales consecuencias del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España el 14 de marzo fue la orden de cierre al público de los establecimientos comerciales con excepción de los de primera necesidad. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se ha iniciado la desescalada por fases que permite la apertura con restricciones de ciertos locales. Asimismo, el 19 de marzo el Gobierno de Portugal declaró el Estado de Emergencia, donde de igual forma que en el caso español, se ordenó el cierre de las superficies comerciales que no se consideraban esenciales. En este sentido, se define al sector de alimentación como de primera necesidad, de modo que se mantienen abiertas las superficies comerciales como los supermercados, frente a otros espacios comerciales considerados como no esenciales, esto es, parques de medianas, tiendas a pie de calle, medianas comerciales, etc. y que, por tanto, están cerrados.

El Grupo cuenta con una cartera de 37 activos de los que 21 permanecen abiertos al público de forma total o parcial. Esta tipología de activos representa aproximadamente el 64% de las rentas anuales generadas por el Grupo, es decir, aproximadamente €14M y, por el momento, no se prevé un impacto en dichas rentas por la situación actual en la medida en que permanecen operativos y con elevado volumen de actividad. Estos ingresos cubren holgadamente los gastos recurrentes anuales (operativos y financieros) del Grupo. Para el resto de los activos la cuantía del efecto es difícil de determinar, sin



embargo, los Administradores de la Sociedad y Sierra Spain Shopping Center Services, S.A. (en su calidad de gestor) están analizando caso por caso la situación individual de cada uno de los operadores, valorando opciones que permitan paliar las consecuencias que esta situación sobrevenida pueda llegar a provocar, defendiendo en todo caso los intereses de la Sociedad y de sus accionistas. La estrategia de negociación se basa en aplazamientos, moratorias y bonificaciones de rentas, antes que en condonaciones de las rentas.

5. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado hasta la fecha durante el ejercicio 2019 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo

6. EVOLUCIÓN BURSÁTIL / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Los parámetros bursátiles de 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos.

- Cotización a 21/12/2019 (€/acción): 0,99 €
- Variación de cotización con respecto a salida al MAB (%): -1% (precio de salida 1,00 €)
- Capitalización bursátil al cierre de 2019: 194.728.258,89 € (sobre un número de acciones de 196.695.211)
- Cotización máxima del periodo: 1,02 €
- Cotización mínima del periodo: 0,98 €
- Volumen negociado (títulos): 2.063.745 acciones
- Volumen total negociado (sin bloques): 243.745 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 2019 los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	% capital
Bankinter S.A.	7,50%
Línea Directa Aseguradora Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	2,54%
Subtotal Grupo Bankinter	10,04%
Mapfre España Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	3,36%
Mapfre Re Cía. de Reaseguros, S.A.	1,93%
Mapfre Vida, S.A.	0,36%
Mapfre Seguros Gerais, S.A.	0,15%
Verti Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A.	0,15%
Bankinter Seguros Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros ⁽¹⁾	0,15%
Subtotal Grupo Mapfre	8,10%
Corporación Juan Segarra S.L.	5,29%
Inmuebles Gil Comes S.L.	5,08%
Sierra Spain Shopping Centers Services, S.A.U. ⁽²⁾	3,75%

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

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

8. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las Socimi obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el Ejercicio. Tal como previsto en el plan de negocios, durante el año 2019 se han distribuido los siguientes dividendos:

1. Dividendo por un importe bruto total de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHO EUROS (7.867.808€), con arreglo al siguiente desglose:
 - i) con cargo a los beneficios del ejercicio 2018, en la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO SESENTA Y UN EUROS (4.140.161€);

- ii) ii) con cargo a las reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS (3.727.647€)

- 2. Dividendo por un importe bruto total de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (3.000.000€) a cuenta de los resultados de la Sociedad en el ejercicio de 2019, a todos los accionistas, en base al Estado Contable de Liquidez y la cuenta de Pérdidas y Ganancias a fecha 30 de septiembre de 2019.

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 2019.

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIMI

El Grupo se centrará en 2020 en la consolidación de los activos en cartera con una política activa de gestión que asegure la generación de valor a sus accionistas.

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.

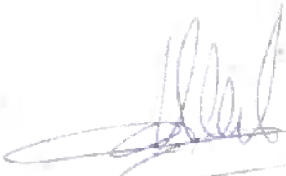


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (50 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.



D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

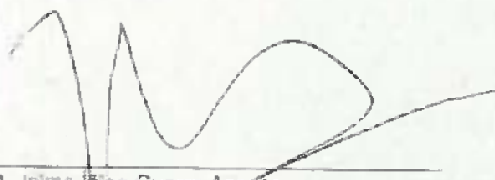


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (50 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.


D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (50 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.


D. Alexandre Miguel Durão Fernandes
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (50 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceden a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Eiorza, secretario no consejero.



D. Francisco Javier Sánchez Calvo
Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

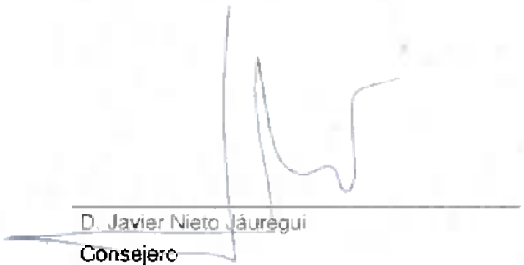


OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en fecha 28 de mayo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos (50 páginas para las Cuentas Anuales consolidadas y 8 páginas adicionales para el Informe de Gestión consolidado) que preceder a este escrito.

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Iñigo Dago Elorza, secretario no consejero.



D. Javier Nieto Jáuregui

Consejero

El secretario no consejero de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 28 de mayo de 2020 de las cuentas anuales de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de los consejeros han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 28 de mayo de 2020.

De forma similar, CERTIFICO que estas cuentas anuales del ejercicio 2019 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.





Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2019, 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